

# Commune de VILLENEUVE-SOUS-PYMONT

## Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal : le 22 Février 2017

### REGLEMENT

Pièce écrite

#### REVISION, MODIFICATIONS, ET MISES A JOUR

- \* Modification N°1 : 07 Novembre 2018
- \* Modification N°2 : 23 Septembre 2020
- \* Mise en compatibilité avec la déclaration de projet approuvée par le Conseil Communautaire : le 29 juin 2023

Document approuvé

Le président,

INITIATIVE Aménagement et Développement





## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	6
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	7
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	9
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	15
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	16
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	17
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	19
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	24
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	25
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	26
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	28
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	32
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	33
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	34
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	36
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	38
ANNEXE : Typologie d'une haie champêtre .....	39

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Villeneuve-sous-Pymont.

### **Article 2 : Division du territoire en zones**

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

#### Les zones urbaines :

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

#### Les zones à urbaniser :

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

#### Les zones agricoles :

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

#### Les zones naturelles

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

#### Les emplacements réservés

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

### **Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 16 du titre II**

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

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

#### **Rappels :**

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du ban communal, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Sont considérées comme des constructions « annexes », les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 40m<sup>2</sup> et une hauteur au faitage maximum de 3,5 mètres.

#### Zones soumises à l'aléa affaissement/effondrement :

Les règles édictées au titre de l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme sont inscrites à l'article 2 du règlement des zones concernées.

Les secteurs concernés sont identifiés sur les plans de zonage est rappelés dans le chapitre introductif de chaque zone dans le présent règlement.

#### Préservation des éléments naturels et paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments paysagers (arbres repères et haies existantes ou à créer) sont repérés au titre de l'article L151-23 sur le règlement graphique et protégés en imposant une préservation, une replantation en cas de dépérissement ou une compensation à 200% (ponctuel, surfacique ou linéaire en fonction des éléments) en cas de destruction justifiée et validée suite à déclaration préalable.

#### Sites archéologiques

La commune de Villeneuve-sous-Pymont est concernée par une zone de présomption de prescription archéologique définie par arrêté en du 15 juillet 2019 (sans seuil). La DRAC doit être consultée pour tous projets.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### Caractères de la zone U

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

### Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

**UA** : elle correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies. A l'intérieur de cette zone, les terrains peuvent être concernés par un risque géologique moyen, indiqués sur les documents graphiques.

**UB** : elle correspond aux extensions urbaines continues et discontinues. Elle comprend notamment des constructions plus ou moins récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont généralement situées en marge de l'actuel bourg-centre. A l'intérieur de cette zone, les terrains peuvent être concernés par un risque géologique moyen, indiqués sur les documents graphiques.

**UX** : elle correspond à un secteur où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales). Elle possède deux secteurs UXd.

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

### **Article1–U: occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dispositions générales :**

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

#### **Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :**

- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement et la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

#### **Disposition particulière aux secteurs UX :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 – UX.
- Les constructions à usage agricole et forestière.

### **Article2–U: occupationsetutilisationsdusolsoumisesàdesconditionsparticulières**

#### **Disposition générale :**

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

**Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :**

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les entrepôts ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage en terme architectural, olfactive ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition que la capacité des réseaux soit suffisante.
- Dans les secteurs de risques géologiques moyens indiqués sur les documents graphiques, une étude géotechnique est à réaliser pour tout projet de bâtiment ou d'ouvrage comportant des déblais ou des remblais, afin de déterminer la faisabilité et les conditions de réalisation.

**Disposition particulière aux secteurs UX :**

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être intégrés au volume principal de la construction projetée dans la limite de 100m<sup>2</sup>.

**Disposition particulière aux secteurs UXd :**

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être intégrés au volume principal de la construction projetée dans la limite de 155 m<sup>2</sup>.



## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article3–U: accès et voiries

#### **Dispositions générales :**

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

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les voies publiques et privées devront favoriser les voies circulantes lorsque cela est possible et limiter les impasses.

#### **Disposition particulière aux secteurs UX :**

Les nouvelles voiries et accès devront avoir une largeur minimum de 5 mètres.

#### **Disposition particulière aux secteurs UXd :**

Les nouvelles voiries et accès devront avoir une largeur minimum de 5 mètres. Cette largeur est réduite à 3 m minimum en cas de sens unique et à 1,40 m minimum en cas de cheminement piéton.

### Article4–U:desserte par les réseaux

#### **Dispositions générales :**

##### Eau potable :

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

##### Eaux usées :

Chaque branchement neuf respectera les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur. Il devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

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

##### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,

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

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

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :  
Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

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

Non réglementé.

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

#### **Dispositions générales :**

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

#### **Dispositions particulières aux secteurs UA:**

La façade avant de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

#### **Disposition particulière aux secteurs UB :**

La façade avant de la construction doit être située à une distance minimale de 3mètres. Les annexes peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.

#### **Disposition particulière aux secteurs UX :**

La façade avant de la construction doit être située à une distance minimale de 5 mètres.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas dans les cas suivants:

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques,
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

### **Article7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation dans le volume, reconstruction après sinistre. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives ou en limite.

#### **Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

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

Les constructions d'annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen de l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### **Disposition particulière aux secteurs UX :**

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul de minimum 3 mètres.

#### **Disposition particulière aux secteurs UXd :**

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul de minimum 3 mètres.

Un recul de 5 m par rapport aux berges des cours d'eau est imposé pour les constructions principales et pour les bassins de rétention (pied de talus du barrage du bassin et haut de la rive). Il est de 3 m minimum pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.

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

Non réglementé.

**Article 9 – U : emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 – U : hauteur des constructions****Dispositions générales :**

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

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

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

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

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

**Dispositions particulières aux secteurs UA :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitat principal et 3.5 mètres au faitage pour les annexes de l'habitat.

**Dispositions particulières aux secteurs UB :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitat principal et 3.5 mètres au faitage pour les annexes de l'habitat.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres au faitage pour une toiture à un pan et au maximum à 3.5 mètres pour une toiture à 2 pans.

**Dispositions particulières au secteur UX :**

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

**Dispositions particulières au secteur UXd :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 13 mètres.

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

### **Dispositions générales :**

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés. En secteur UXd, les talus, remblais et décaissements sont autorisés pour permettre une intégration optimale des constructions dans les pentes et dans le paysage. Les talus devront présenter un traitement paysager. L'insertion paysagère des projets devra se faire en intégrant différentes vues depuis les axes routiers d'entrée d'agglomération.

L'inclinaison minimale des pentes de toiture est de 20° soit 35%. Cet alinéa ne s'applique pas aux constructions en secteur UXd

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

### **Dispositions particulières au secteur UA:**

#### Clôtures :

Les murs (bahut) devront avoir un aspect de pierre naturelle ou d'enduit et ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur. Ils pourront être surmontés de grillages ou de panneaux à claire-voie sans pouvoir dépasser un total de 2 mètres.

#### Toitures :

Les volumes principaux des toitures devront avoir deux pans, tandis que les annexes pourront avoir un seul pan.

Les toitures devront être recouvertes par des matériaux rappelant la terre cuite naturelle.

#### Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

### **Dispositions particulières aux secteurs UB :**

#### Clôtures :

Les murs (bahut) devront avoir un aspect de pierre naturelle ou d'enduit et ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur. Ils pourront être surmontés de grillages ou de panneaux à claire-voie sans pouvoir dépasser un total de 2 mètres

En limite séparative : grillages ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut (d'un maximum de 1 mètre de hauteur), pouvant être doublées d'un grillage sombre. La hauteur maximum de la clôture est de 2 mètres.

#### Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

**Dispositions particulières aux secteurs UXd :**Toitures :

Les toitures végétales sont autorisées et même recommandées.

L'inclinaison des pentes est libre.

Les teintes des toitures doivent s'intégrer dans le paysage environnant. Elles seront de teintes grises à vert. Le blanc pur ainsi que les couleurs trop vives sont interdites en toiture.

Façades :

Les façades de longueur supérieure à 25 m doivent présenter des rythmes par les ouvertures ou des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Une intégration des façades bâties et des zones de stockage non couvert ou à ciel ouvert depuis la route de Voiteur (pare-vue semi ouvert, couverture sur les bennes de stockage, écran végétal ...) sont imposées. Le blanc pur est interdit en façade.

Clôtures :

Les clôtures, sauf contraintes de sécurité et de fonctionnement de l'activités devront présenter des passages pour la petite faune.

Les clôtures devront présenter des teintes s'insérant dans le paysage. Le blanc pur est interdit.

**Article 12 – U : stationnement****Dispositions générales :**

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

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

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

**Dispositions particulières aux secteurs UB :**

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

- 2 places de stationnement minimum par logement doivent être créées.

**Dispositions particulières aux secteurs UXd :**

Les places de stationnement visiteurs et salariés présenteront des matériaux perméables..

**Article 13 – U : espaces libres et plantations -****Dispositions générales :**

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales et variées.

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

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Caractères de la zone AU

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

#### Définition des différents secteurs de la zone AU :

**1AU** : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

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

La zone AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**2AU** : Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue d'équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU (sauf disposition particulière). Cette dernière est vouée au développement de l'habitat à long terme.



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

### **Article1–AU: occupations et utilisations du sol interdites**

*Les règles citées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.*

#### **Dispositions générales :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
  - o le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanages,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée,
  - o les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
  - o l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'hébergement hôtelier de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

### **Article2–AU:occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Dispositions générales :**

##### Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les opérations compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.

#### **Disposition particulière aux secteurs 1AU :**

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerces, et de bureaux, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

#### **Dispositions particulières au secteur 2AU :**

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

- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article3–AU: accès et voiries**

#### **Dispositions générales :**

##### Accès et voirie :

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### **Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

##### Voirie :

- L'emprise des nouvelles voies publiques ou privées, doit être au minimum de 5 mètres.
- Les voies douces ne sont pas soumises à la règle.

### **Article4–AU: desserte par les réseaux**

#### **Dispositions générales :**

##### Eau potable :

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

##### Eaux usées :

- Chaque branchement neuf respectera les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur. Il devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le schéma directeur d'assainissement en vigueur.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
- Ils peuvent consister en :
  - l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
  - la récupération et la rétention dans des citernes privées,
  - la limitation de l'imperméabilisation,

- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
  - la végétalisation des toitures.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.
  - Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

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

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

#### **Article5–AU: caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article6–AU: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions générales :**

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

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone AU, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :
  - aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
  - en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

##### **Disposition particulière aux secteurs 1AU :**

- La façade avant d'une construction la plus proche de l'emprise publique doit être située dans les 15 premiers mètres.

##### **Disposition particulière au secteur 2AU:**

- Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés soit sur limite soit au-delà de 0,5 mètre.

### **Article7–AU: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions générales :**

*Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.*

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

#### **Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

- La façade avant des constructions et installations doivent s'implanter :
  - soit sur limite séparative,
  - soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres au faitage pour une toiture à un pan et au maximum à 3.5 mètres pour une toiture à 2 pans.

#### **Dispositions particulières au secteur 2AU:**

- La façade avant des constructions et installations doivent s'implanter :
  - soit sur limite séparative,
  - soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3.5 mètres.

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

Non réglementé.

### **Article9–AU: emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article10–AU: hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales :**

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

*La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout. La hauteur des constructions annexes est mesurée au faitage ou l'acrotère.*

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

#### **Dispositions particulières aux secteurs 1AU:**

- La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Les annexes à l'habitat sont limitées à 3.5 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres au faitage pour une toiture à un pan et au maximum à 3.5 mètres pour une toiture à 2 pans.

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

##### **Dispositions générales :**

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

- Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.
- L'inclinaison minimale des pentes de toiture est de 20° soit 35%.

##### **Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

##### Clôtures :

- Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.
- Les murs bahuts ne devront pas dépasser 1 mètre.
- En limite séparative : grillage de couleur sombre ou palissade à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut, haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre.

##### Toitures :

- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- En cas de pentes, les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de matériaux rappelant la tuile en terre cuite.

##### Façades :

- Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

## **Article12–AU: stationnement**

### **Dispositions générales :**

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

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

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

### **Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

- Pour les constructions nouvelles et les extensions, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
  - o 2 places de stationnement minimum par logement doivent être créés dont un non clos.

## **Article13–AU: espaceslibresetplantations**

### **Dispositions générales :**

- Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues dans la condition suivante :
  - o 50% de la surface non bâtie doit rester perméable aux eaux de pluies.
- Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article14–AU: coefficient d'occupation du sol(COS)**

Non réglementé.

#### **Article15–AU: Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article16–AU: Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés.



## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **Caractères de la zone A**

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

### Elle comprend 2 secteurs

:

**A** : zone agricole à protéger. A l'intérieur de cette zone, les terrains peuvent être concernés par un risque géologique moyen et fort, indiqués sur les documents graphiques.

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

### **Article1–A: occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dispositions générales :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
  - o le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanages,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
  - o les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
  - o l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation forestière.
- Dans les zones de risques géologiques forts repérées sur les documents graphiques, toutes constructions et ouvrages sont interdits.
  
- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, à l'exception de celles citées en art.2.

### **Article2–A: occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Dispositions générales :**

#### **Sont admis :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité d'une exploitation agricole, ainsi qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :
  - o que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation,
  - o que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- Le changement de destination des bâtiments repérés aux documents graphiques du présent PLU.
- Les extensions et annexes des habitations existantes à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Dans les secteurs de risques géologiques moyens indiqués sur les documents graphiques, une étude géotechnique est à réaliser pour tout projet de bâtiment ou d'ouvrage comportant des déblais ou des remblais, afin de déterminer la faisabilité et les conditions de réalisation.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article3–A: accès et voiries**

Non réglementé.

### **Article4–A: desserte par les réseaux**

#### **Dispositions générales :**

#### **Eau potable :**

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

#### **Eaux usées :**

- Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
- Ils peuvent consister en :
  - o l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
  - o la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
  - o la limitation de l'imperméabilisation,
  - o l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
  - o la végétalisation des toitures.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.
- En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

### **Article5–A: caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article6–A: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dispositions générales :**

- La façade avant des logements de fonction devra respecter un recul de 6 mètres minimum des berges de cours d'eau.
- Par rapport à toutes les voies, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 10 m des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les extensions et annexes des habitations existantes : le point de la construction le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - o en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
  - o aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
  - o les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

### **Article7–A: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions générales :**

- Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et de 3 mètres des fossés.
- Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
- Pour les extensions et annexes des habitations existantes : le point de la construction le plus proche de la limite séparative doit être situé soit sur limite soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative qui en est le plus rapprochée.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

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

#### **Disposition générale :**

- Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Annexes et extensions des habitations existantes :

- Les annexes et les extensions des habitations existantes doivent être implantées en tout point à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal dont elles dépendent.

**Article9–A: emprise au sol**

Annexes et extensions des habitations existantes :

- L'emprise au sol cumulée des extensions et annexes des habitations existantes ne peut excéder 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Article10–A: hauteur des constructions**

**Dispositions générales :**

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

- La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres pour les bâtiments d'habitation et leurs extensions et 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation hors tout.
- La hauteur maximale des annexes des habitations existantes est fixée à 3,5 mètres au faitage.
- Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

**Article11–A:aspect extérieur**

**Dispositions générales :**

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

- Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Bâtiments d'exploitation :

- Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.
- L'inclinaison minimale des pentes de toiture est de 20° soit 35%.

**Article12–A: stationnement****Dispositions générales :**

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

**Article13–A: espaces libres et plantations****Dispositions générales :**

- Tout projet de construction doivent s'intégrer dans l'environnement et devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- les haies à planter en lien avec l'article L151- 23 (voir Dispositions Générales) sont de type « haie champêtre » . Une annexe au règlement présente la typologie d'une haie champêtre à planter.
- Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article14-A: coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

#### **Article15-A: Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article16-A: Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés.



## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Caractères de la zone N

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les bâtiments repérés sur le plan graphique pourront changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Elle comprend 4 secteurs :

**N** : Il s'agit d'une zone naturelle et paysagère à protéger. A l'intérieur de cette zone, les terrains peuvent être concernés par un risque géologique moyen et fort, indiqués sur les documents graphiques.

**NL** : Il s'agit d'une zone naturelle permettant une occupation du sol très limitée et liée au développement d'activités de loisirs. A l'intérieur de cette zone, les terrains peuvent être concernés par un risque géologique moyen, indiqués sur les documents graphiques.

**NZh** : Il s'agit d'une zone naturelle humide.

**Ne** : Il s'agit d'une zone naturelle autorisant uniquement les équipements publics et privés de la gestion des eaux pluviales.

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

### Article 1-N: occupations et utilisations du sol interdites

#### Disposition particulière au secteur N :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
  - o le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanages,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
  - o les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
  - o l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Dans les zones de risques géologiques forts repérées sur les documents graphiques, toutes constructions et ouvrages sont interdits.

#### Disposition particulière au secteur NL :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

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

#### Dispositions particulières aux secteurs N et Ne:

##### Sont autorisés :

- Pour l'habitat, seules sont autorisées les opérations de rénovation, de changement de destination, d'adaptation et d'extension dans la limite de 20 m<sup>2</sup> au sol.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Dans les secteurs de risques géologiques moyens indiqués sur les documents graphiques, une étude géotechnique est à réaliser pour tout projet de bâtiment ou d'ouvrage comportant des déblais ou des remblais, afin de déterminer la faisabilité et les conditions de réalisation.
- Le changement de destination d'un bâtiment repéré sur le plan graphique dès lors qu'il ne constitue pas de gêne au caractère de la zone et qu'il soit suffisamment desservi en réseaux.
- Les travaux d'infrastructure publique et les travaux annexes qui leur sont liés sous réserve d'être compatibles avec la préservation des milieux naturels et des paysages et en secteur Ne, les équipements et installations publics ou privés pour la gestion des eaux pluviales

**Disposition particulière aux secteurs NL :**

- Seules sont autorisés les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Dans les secteurs de risques géologiques moyens indiqués sur les documents graphiques, une étude géotechnique est à réaliser pour tout projet de bâtiment ou d'ouvrage comportant des déblais ou des remblais, afin de déterminer la faisabilité et les conditions de réalisation.

**Dispositions particulières au secteur NZh :**

- Les installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public et à condition que ces travaux n'entraînent pas une réduction ou une dégradation de la zone humide concernée.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article3–N: accès et voiries**

Non réglementé.

**Article4–N: desserte par les réseaux**

Non réglementé.

**Article5–N: caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article6–N: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Disposition générale :**

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

**Dispositions particulières aux secteurs N :**

- La façade avant d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite d'emprise publique doit être située à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

**Disposition particulière aux secteurs NL :**

- Le point d'une installation la plus proche de la limite d'emprise publique pourra se réaliser en limite ou au-delà de 1 m.

**Article7–N: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Dispositions générales :**

- La façade la plus proche des constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et à une distance minimale de 3 mètres des fossés.

**Dispositions particulières aux secteurs N :**

- Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

**Disposition particulière aux secteurs NL :**

- Le point d'une installation la plus proche de la limite séparative pourra se réaliser en limite ou au-delà de 1m.

**Article8–N: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article9–N: emprise au sol**

Non réglementé.

**Article10–N: hauteur des constructions**

Non réglementé.

**Article11–N: aspect extérieur**

**Dispositions générales :**

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

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

**Disposition particulière aux secteurs Ne :**

Les clôtures, sauf contraintes techniques ou de sécurité, ne sont pas obligatoires. Elles seront de type agricole ou avec des passages pour la petite faune et les continuités écologiques cf. illustration de principe ci-dessous. La teinte blanche est interdite.

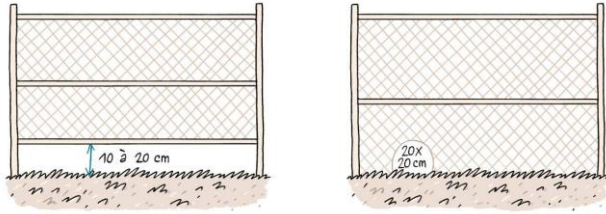


Illustration de principe de clôture permettant le passage de la petite faune.

**Article12-N: stationnement**

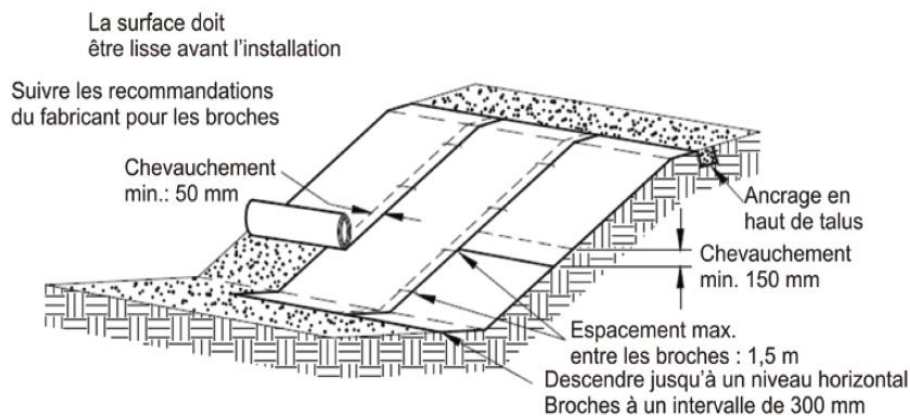
Non réglementé.

**Article13-N: espaces libres et plantations–espaces boisés classés**

Non réglementé sauf en secteur Ne.

**Disposition particulière aux secteurs Ne :**

Les équipements autorisés (noue, bassin de rétention ...) devront présenter un traitement paysager c'est-à-dire évoquant l'aspect d'un paysage naturel (talus enherbés, insertion paysagère des clôtures ...). Cf. illustration de principe ci-dessous de réalisation de mise en place d'un feutre biodégradable pré-semé pour faciliter la reprise de la végétation .



Les bassins de régulation pluviaux présenteront au moins une pente douce sur au moins un quart de la périphérie pour éviter la notion de piège pour la biodiversité et permettant la sortie des animaux et le développement d'une végétation variée. Ils seront également implantés à 5 m des berges des cours d'eau (pied de talus du barrage du bassin et haut de la rive). Des plantations d'insertion paysagère seront à prévoir conformément au plan de zonage.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article14–N: coefficient d'occupation du sol(COS)**

Non réglementé.

#### **Article15–N: Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

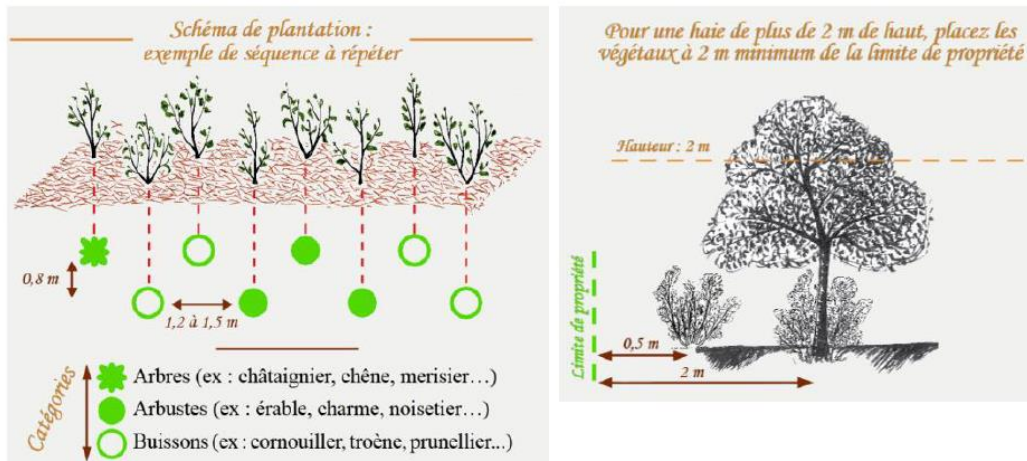
#### **Article16–N: Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

ANNEXE : Typologie d'une haie champêtre pour les plantations au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur la commune de Villeneuve-sous-Pymont.

### Principe de plantation d'une haie champêtre :

Idéalement, on mettra en place deux rangs d'arbres, arbustes et buissons, disposés en quinconce, avec en moyenne un pied tous les 60 cm. On alternera les arbres de hauts jets et les plantes basses afin d'obtenir une haie dense, continue. Les essences seront choisies parmi la flore locale. Il y aura au minimum 6 essences différentes dans la haie.



Les haies créées seront des haies "champêtres", multispécifiques, avec une strate basse (herbacée), une strate moyenne (buissonnante) et, par endroit, une strate haute (arborée, choisir des espèces au développement limité) – Voir photos ci-dessous.

Les haies mono-spécifiques, y compris les haies de feuillus sont interdites. Il en est de même pour les alignements d'arbres sans strate au sol.

### Exemples de haies champêtres en zone agricole



