

## Plan d'Occupation des Sols Modification

### 1.2 Règlement

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION

DATE : JUIN 2014





# —COMMUNE DE DELLE—

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

---

### R E G L E M E N T

## S O M M A I R E

---

<b>TITRE I — DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>p. 2</b>
<b>TITRE II — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>p. 7</b>
· DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	p. 7
· DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	p. 13
· DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	p. 19
· DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD	p. 25
· DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	p. 32
<b>TITRE III — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>p. 37</b>
· DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NA	p. 37
· DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NAI	p. 45
· DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NC	p. 50
· DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ND	p. 54
<b>ANNEXE— EMBLEMES RÉSERVÉS</b>	<b>p. 56</b>

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.O.S.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DELLE.

### ARTICLE 2 — PORTEE DU REGLEMENT

2.1 — Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au code de l'urbanisme (article R.111-1 à R.111-24-2), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et de l'article R.111-21 qui restent applicables.

Article R.111-2 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à **la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Article R.111-4 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*** »

Article R.111-15 : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter **les préoccupations d'environnement** définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »

Article R.111-21 : « *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.*** »

2.2 — **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol figurent en annexe du plan local d'urbanisme, conformément aux dispositions des articles L.126-1 et R.126-1 à 3 du code de l'urbanisme.

#### 2.3 — **Vestiges archéologiques :**

**Il convient de prendre en compte les nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive** : celle-ci est désormais régie par le livre V du code du patrimoine, et notamment par son titre II qui codifie la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée à six reprises.

Conformément à l'article 4 du décret du 3 juin 2004, **la saisine du préfet de région est obligatoire** pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les lotissements (affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares),
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine.

Les autres projets, soit les travaux dont la réalisation est subordonnée à :

- un permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme,
- un permis de démolir en application de l'article L.421-3 du même code,
- une autorisation d'installations ou de travaux divers,
- une autorisation d'aménager un lotissement en application des articles L.442-1 à L.442-14 du même code,
- une décision de réalisation de zones d'aménagement concerté en application des articles R.311 et suivants du même code,

Ces opérations donneront lieu à une saisine du préfet de région lorsque la commune sera concernée par un arrêté dit « de zonage » émis par le préfet de région.

**A ce jour, la commune de Delle fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 03/106 en date du 25 août 2003.**

En outre, la commune étant susceptible de receler des vestiges encore inconnus ou non localisés : « toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (9bis, rue Charles Nodier - 25043 BESANCON CEDEX - ☎ 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie », conformément à la loi du 27 septembre 1941, codifiée à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites, conformément aux articles L.322-1 et -2 du nouveau code pénal.

#### **2.4 — Lotissements :**

· Les documents du lotissement doivent être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager.

Si, par la suite, des modifications de ces règles interviennent, les rendant incompatibles avec les documents du lotissement, ceux-ci continuent à s'appliquer.

· L'article L.442-11 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme [...] intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, *« de modifier (après enquête publique et délibération du conseil municipal) tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme. »*

· Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans à compter de la délibération de l'autorisation de lotir voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du PLU (article L.442-9 du code de l'urbanisme), sauf si « *une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé le maintien de ces règles ; elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.* »

## **ARTICLE 3 — DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

**3.1. — Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

- **zone UA**

Zone centrale dense d'urbanisation en ordre continu, centre-ville au caractère typé à conserver et à préserver.

- **zone UB**

Zone centrale et périphérique, constituée par les principaux faubourgs de la ville ; zone à densité forte, en ceinture de la zone UA.

· Les secteurs UBa sont constitués des secteurs regroupant des équipements d'intérêt collectif, où les règles d'architecture sont adaptées au caractère spécifique de ces équipements.

· le secteur UBb est constitué d'un secteur très localisé où le permis de démolir est exigé.

- **zone UC**

Zone d'habitat collectif dense en ordre discontinu.

- **zone UD**

Zone d'habitat individuel dominant, constituée de pavillons et de petits collectifs.

· Le secteur UDa correspond à un quartier constitué en majorité de maisons jumelées construites sur de petites unités foncières, aux règles spécifiques.

· Le secteur UDd regroupe des équipements publics de sports-loisirs.

- **zone UE**

Zone à vocation d'accueil des activités.

· Le secteur UEf est réservé aux activités ferroviaires.

· Le secteur UEa est réservé aux équipements spécifiques.

· Le secteur UEv est réservé à une aire d'accueil des gens du voyage.

**3.2. — Les zones naturelles**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont les suivantes :

- **zones NA**

Zones non équipées destinées à une urbanisation future. Elles s'urbaniseront sous forme de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) ou de plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) et sont à vocation d'habitat, d'activités ou mixte.

- **zones NAi**

Zones d'urbanisation future à vocation d'activités.

- **zone NAe**

Zone d'équipements publics.

- **zones NC**

Zones naturelles protégées en raison de leur caractère agricole.

Elles comportent deux sous-secteurs :

- **NCd** (zone de décharge contrôlée).
- **NCj** (zone de jardins ouvriers).

- **zones ND**

· Zones naturelles inconstructibles, en raison de la vocation agricole, boisée, paysagère ou de protection contre les risques d'inondation.

· Zones d'espaces boisés (classés à conserver, ou à créer), qui sont régis par les articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme en application desquels le défrichage est interdit ainsi que tout changement d'affectation.

· Zones inondables - vallées de la Covatte, de la Bath et de l'Allaine.

**3.3. — Les emplacements réservés** aux voies, ouvrages et équipements publics, aux installations d'intérêt général, sont énumérés en annexe du présent règlement : "*Liste des emplacements réservés*".

**3.4. — Les espaces boisés classés** à conserver et à créer figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre des articles R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par un Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme).

La réalisation de travaux de modification ou d'extension de bâtiments existants, non strictement conforme aux dispositions du présent règlement, pourra être autorisée si elle n'aggrave pas la non-conformité ou est sans effet à son égard.

Ces adaptations mineures s'appliquent aux articles 3 à 13 du présent règlement.

#### **ARTICLE 5 — SINISTRES**

---

**En toutes zones**, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme. Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit.

**Lorsque le projet est différent de la construction initiale** (volume différent ou déplacement du projet de quelques mètres), il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L.111-3 qui visent à préserver des droits acquis.

Le projet sera donc apprécié compte tenu des règles d'urbanisme en vigueur lors de la reconstruction. Il en sera de même des constructions détruites ou démolies depuis plus de 10 ans.

## **ARTICLE 6 — VOIES BRUYANTES CLASSÉES (secteurs affectés par le bruit)**

---

En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n°2010-281-0005 du 8 octobre 2010), s'appliquent des prescriptions renforcées d'isolement acoustique aux futurs bâtiments. Ces secteurs sont déterminés de part et d'autre des voies classées (depuis le bord de l'infrastructure). Ils concernent :

- la RN1019, classée catégorie 2 (250 mètres),
- la RD 19, classée catégories 4 (30 m) et 5 (10 m),
- la RD 463, classée catégories 3 (100 m) et 4 (30 m).

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments à construire dans ces secteurs. Les voies classées figurent aux plans de zonage<sup>1</sup>.

## **ARTICLE 7 — PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (P.P.R.I.)**

---

Les dispositions du P.P.R.I. approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2004 s'appliquent sur toutes les zones du P.O.S. concernées (zonage et règlement). Elles ont valeur de servitude d'utilité publique et, à ce titre, elles figurent à l'annexe du même nom (tableau et plan).

## **ARTICLE 8 — RISQUE SISMIQUE**

---

Depuis la parution du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire national, la France dispose d'un nouveau zonage sismique.

La commune de Delle est soumise à un risque sismique moyen (zone de sismicité 4 sur 5).

---

<sup>1</sup> Il s'agit des anciennes voies classées, qui étaient issues de l'arrêté préfectoral n° 149 du 17 mars 1999.



# TITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE UA

---

La zone UA est constituée par le quartier du centre historique de DELLE et de ses abords. Elle est caractérisée par une urbanisation dense et le plus souvent en ordre continu à l'alignement des voies.

Elle a vocation à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs, commerces, bureaux et activités non nuisantes.

Elle constitue un quartier à protéger et à mettre en valeur, où le permis de démolir est obligatoire (**articles L.123.1- 5,10° et L.421- 3 du code de l'urbanisme**).

Le décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la protection du patrimoine archéologique s'y applique particulièrement.

#### SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UA 1 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

---

**1.1.** — Les constructions à usage d'habitation, les équipements collectifs et les activités compatibles avec la fonction résidentielle.

**1.2.** — Les lotissements et les zones d'aménagement concerté.

**1.3.** — L'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve de répondre aux conditions suivantes :

- limiter par toutes dispositions utiles les risques, dangers ou nuisances susceptibles d'être engendrés par leur présence sur le milieu environnant ;
- réduire les nuisances dans le cas d'extension.

**1.4.** — Les travaux confortatifs sur des constructions existantes non compatibles avec les articles UA1 et UA2.

**1.5.** — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

**1.6.** — Les occupations des sols qui ne sont pas formellement interdites à l'article UA 2.

## **ARTICLE UA 2 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

---

- 2.1. — Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 2.2. — Les entrepôts non liés à une activité autorisée implantée sur la même unité foncière.
- 2.3. — Les constructions à usage agricole.
- 2.4. — Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de vieux véhicules et déchets de toute nature.
- 2.5. — Les affouillements et exhaussements de sols à caractère permanent.
- 2.6. — Le stationnement de caravanes plus de 3 mois par an.
- 2.7. — Les annexes non habitables non intégrées au volume principal de la construction, implantées en première ligne sur voie publique.
- 2.8. — L'ouverture de carrières, ballastières et tout défrichement dans les "*espaces boisés classés*".
- 2.9. — Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable dans les "*espaces boisés classés*".

## **SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 — ACCES- VOIRIE**

---

- 3.1. — Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- 3.2. — Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre à l'importance et à la nature du trafic engendré par l'occupation du sol prévue et permettre de satisfaire aux besoins liés à la desserte par les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures, etc.
- 3.3. — Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers sur les voies auxquelles ils mènent.
- 3.4. — L'accès direct sur certaines voies importantes pourra être interdit s'il existe d'autres possibilités de desserte.
- 3.5. — L'accès aux aires de stationnement groupé ou à des groupes de garages individuels devra être limité à une entrée-sortie, ou une entrée et une sortie au plus, sur les voies ouvertes à la circulation publique.
- 3.6. — Les accès ou servitudes de passage à créer devront avoir une emprise de largeur au minimum égale à 4 mètres sauf lorsqu'ils ne desservent qu'un seul logement. Dans ce cas, une largeur utile minimum de 3 mètres sera admise.
- 3.7. — Les constructions seront desservies par les voies existantes, à réaliser ou à élargir.

## **ARTICLE UA 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. — EAU**

Toute construction ou installation doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. — ASSAINISSEMENT**

Lorsque le réseau public existant est de type séparatif, les constructions et les installations nouvelles seront raccordées en séparatif à ce réseau. Lorsque le réseau public existant n'est pas de type séparatif, toute construction ou installation doit être réalisée de façon telle que techniquement elle puisse être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement ainsi qu'à un éventuel réseau séparatif.

Pour les eaux industrielles des activités autorisées, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans tous les cas l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux pluviaux existants (ou à créer) est interdite.

Les eaux pluviales seront dirigées vers les réseaux pluviaux existants ou à défaut de réseaux vers des dispositifs appropriés susceptibles de les recueillir.

**Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue.**

**Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement.**

**Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 litres par seconde par hectare (20 l/s/ha) de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Les dispositions de cet article seront remplacées par celles définies dans le "*zonage d'assainissement*" lorsque celui-ci sera approuvé, conformément à la Loi sur l'Eau.

### **4.3. — ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 kV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Le survol de la zone par des lignes nouvelles à haute ou très haute tension (63 kV ou plus) est interdit.

### **4.4. — ANTENNE COLLECTIVE**

Dans les immeubles de plus de 2 logements et plus, une antenne collective devra être réalisée.

## **ARTICLE UA 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** — Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de fait des voies et places publiques existantes ou à créer.

**6.2.** — Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'ordre technique ou architectural dans les cas suivants, et sous réserve de répondre à des conditions de bonne visibilité.

**6.2.1.** — modifications ou extensions de constructions existantes,

**6.2.2.** — terrains profonds permettant l'implantation d'une deuxième rangée de constructions, ou disposant d'une façade insuffisante,

**6.2.3.** — lorsque les constructions voisines sont implantées différemment,

**6.2.4.** — à l'angle de deux voies ou à la courbure d'une voie,

**6.2.5.** — constructions annexes (ateliers, remises, garages...) de 30 m<sup>2</sup> de surface maximum d'emprise au sol et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m.

**6.2.6.** — bâtiments en "U" implantés sur des terrains disposant d'une façade de plus de 20 mètres.

**6.3.** — Ces dispositions s'appliquent au nu des façades de tous les étages droits.

Pour les saillies, voir prescriptions architecturales, article PA.5.2.

## **ARTICLE UA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1.** — A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement pris en considération ci-dessus (règle 6.1), les constructions pourront être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre. Elles devront s'appuyer sur au moins une limite latérale.

**7.2.** — Les constructions édifiées en seconde ligne, ainsi que les prolongements au-delà de la bande des 15 mètres des bâtiments édifiés en première ligne devront être éloignés des limites séparatives latérales et de fond de parcelle d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

**7.3.** — Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'ordre technique ou architectural et jusqu'à la limite séparative dans les cas suivants :

**7.3.1.** — modification ou extension de constructions existantes, elles mêmes implantées différemment, jusqu'à la limite séparative.

**7.3.2.** — lorsque les constructions voisines sont implantées différemment,

**7.3.3.** — lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser, permettant l'adossement.

**7.4.** — Les baies éclairant les pièces d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne devront être masquées par aucun écran sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal pris à l'appui de ces baies.

## **ARTICLE UA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

**8.1.** — Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ou d'activité doit être ménagé un passage permettant l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi s'il y a lieu, que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

**8.2.** — Les baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran sous un angle de 45 ° au-dessus du plan horizontal pris de l'appui de ces baies.

## **ARTICLE UA 9 — EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. — HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point d'une construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre les deux points. Cette règle ne s'applique pas aux souches de cheminées, antennes, etc.

Une hauteur différente pourra être autorisée lorsque les constructions voisines existantes ne respectent pas cette règle, et pour permettre une meilleure harmonie des volumes bâtis.

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas être inférieure de 3 m à celle des constructions situées en limite séparative droite et gauche.

### **10.2. — HAUTEUR ABSOLUE**

Les constructions à édifier ne devront pas comporter plus de :

- un sous-sol éventuellement,
- un rez-de-chaussée,
- trois étages droits,
- un niveau de comble aménageable.

Tout local semi-enterré dont la différence de hauteur entre le niveau du terrain naturel et le niveau du plafond excède en un point quelconque 1,50 mètre sera considéré comme rez-de-chaussée et devra être traité comme tel (ouvertures, enduits, etc.).

## **ARTICLE UA 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions ou utilisations du sol devront se conformer au cahier des prescriptions architecturales inclus dans le présent dossier.

## **ARTICLE UA 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré sur le terrain d'assiette de celle-ci en dehors de la voirie.

**12.2.** — Le nombre de places à réaliser est défini par le cahier des normes de stationnement inclus dans le présent dossier.

**12.3.** — En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur pourra (conformément à l'article L.123- 1- 12 du code de l'urbanisme) :

- soit justifier qu'il réalise ou fait réaliser sur un autre terrain distant de moins de 150 mètres, les places manquantes ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour le nombre de places manquantes ;
- soit verser la participation fixée par la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

**12.4.** — Les commerces dont la surface de vente totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup> sont dispensés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

**12.5.** — La taxe pour non réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour l'extension ou la réhabilitation de bâtiments sans modification de volume extérieur.

### **ARTICLE UA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**13.1.** — Les surfaces libres de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) devront être plantées et entretenues de telle sorte que l'environnement de ces constructions présente un aspect agréable.

**13.2.** — Les constructions seront implantées en fonction des arbres existants. Tout arbre supprimé pour des raisons techniques devra être remplacé par un arbre de valeur équivalente.

**13.3.** — Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est constituée par une zone centrale et ses faubourgs. Elle est caractérisée par une urbanisation dense et le plus souvent en ordre continu à l'alignement des voies. Les caractéristiques architecturales dominantes sont celles des faubourgs urbains.

Elle a vocation à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerces, bureaux et d'activités non nuisantes.

- **Le secteur UBa** est un secteur urbain, plus ou moins dense, réservé aux équipements à caractère collectif, équipements publics et centres commerciaux, à l'architecture plus typée et contemporaine ;

- **Le secteur UBb** constitue un secteur historique de Delle à protéger et à mettre en valeur, où le permis de démolir est obligatoire (articles L.123.1- 5,10° et L.421- 3 du code de l'urbanisme).

## **SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

### ARTICLE UB 1 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

1.1. — Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les équipements collectifs et les activités compatibles avec la fonction résidentielle.

1.2. — Les lotissements et les zones d'aménagement concerté.

1.3. — L'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve de répondre aux conditions suivantes :

- limiter par toutes dispositions utiles les risques, dangers ou nuisances susceptibles d'être engendrés par leur présence sur le milieu environnant ;
- réduire les nuisances dans le cas d'extension.

1.4. — Les travaux confortatifs sur des constructions existantes non compatibles avec les articles UB1 et UB2.

1.5. — **Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.**

1.6. — **En secteur UBb**, la démolition de bâtiments est soumise à autorisation.

1.7. — Les occupations des sols qui ne sont pas formellement interdites à l'article UB 2.

### ARTICLE UB 2 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

2.1. — Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

2.2. — Les entrepôts non liés à une activité autorisée implantée sur la même unité foncière.

2.3. — Les constructions à usage agricole.

2.4. — Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de vieux véhicules et déchets de toute nature.

2.5. — Les affouillements et exhaussements de sols à caractère permanent.

2.6. — Le stationnement de caravanes plus de 3 mois par an.

2.7. — Les annexes non habitables seront, de préférence, intégrées au bâtiment principal. Sont interdites les annexes isolées situées en première ligne face à la voie publique. De même, sont interdites les annexes **d'une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup>**.

2.8. — L'ouverture de carrières, ballastières et tout défrichement dans les "*espaces boisés classés*".

2.9. — Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable dans les "*espaces boisés classés*".

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 — ACCES- VOIRIE

---

3.1. — Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2. — Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre à l'importance et à la nature du trafic engendré par l'occupation du sol prévue et permettre de satisfaire aux besoins liés à la desserte par les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures, etc.

3.3. — Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers sur les voies auxquelles ils mènent.

3.4. — L'accès direct sur certaines voies importantes pourra être interdit s'il existe d'autres possibilités de desserte.

3.5. — L'accès aux aires de stationnement groupé ou à des groupes de garages individuels devra être limité à une entrée-sortie, ou une entrée et une sortie au plus, sur les voies ouvertes à la circulation publique.

3.6. — Les accès ou servitudes de passage à créer devront avoir une emprise de largeur au minimum égale à 4 mètres sauf lorsqu'ils ne desservent qu'un seul logement. Dans ce cas, une largeur utile minimum de 3 mètres sera admise.

3.7. — Les constructions seront desservies par les voies existantes, à réaliser ou à élargir.

### ARTICLE UB 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1. — EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.



#### 4.2. — ASSAINISSEMENT

Lorsque le réseau public existant est de type séparatif, les constructions et les installations nouvelles seront raccordées en séparatif à ce réseau. Lorsque le réseau public existant n'est pas de type séparatif, toute construction ou installation doit être réalisée de façon telle que techniquement elle puisse être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement ainsi qu'à un éventuel réseau séparatif.

Pour les eaux industrielles des activités autorisées, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans tous les cas l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux pluviaux existants (ou à créer) est interdite.

Les eaux pluviales seront dirigées vers les réseaux pluviaux existant ou à défaut de réseaux vers des dispositifs appropriés susceptibles de les recueillir.

**Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue.**

**Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement.**

**Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 litres par seconde par hectare (20 l/s/ha) de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Les dispositions de cet article seront remplacées par celles définies dans le "*zonage d'assainissement*" lorsque celui-ci sera approuvé, conformément à la Loi sur l'Eau.

#### 4.3. — ELECTRICITE ET TELEPHONE

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 kV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Le survol de la zone par des lignes nouvelles à haute ou très haute tension (63 kV ou plus) est interdit.

#### 4.4. — ANTENNE COLLECTIVE

Dans les immeubles de plus de 2 logements et plus, une antenne collective devra être réalisée.

### **ARTICLE UB 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1. — Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de fait des voies et places publiques existantes ou à créer.**

**6.2.** — Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'ordre technique ou architectural dans les cas suivants, et sous réserve de répondre à des conditions de bonne visibilité.

**6.2.1.** — modifications ou extensions de constructions existantes,

**6.2.2.** — terrains profonds permettant l'implantation d'une deuxième rangée de constructions, ou disposant d'une façade insuffisante,

**6.2.3.** — lorsque les constructions voisines sont implantées différemment,

**6.2.4.** — à l'angle de deux voies ou à la courbure d'une voie,

**6.2.5.** — constructions annexes (ateliers, remises, garages...) de 50 m<sup>2</sup> de surface maximum d'emprise au sol et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m.

**6.2.6.** — bâtiments en "U" implantés sur des terrains disposant d'une façade de plus de 20 mètres.

**6.3.** — Ces dispositions s'appliquent au nu des façades de tous les étages droits. Pour les saillies, voir prescriptions architecturales, article PA.5.2.

**6.4.** — En secteur **UBa**, les constructions pourront s'édifier jusqu'en limite du domaine public.

**6.5.** — En **UB** et **UBa**, les garages ouvrant face à la voie publique respecteront un recul minimum de 5 m à partir de l'emprise publique.

**6.6.** — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m pourront être autorisés jusqu'en limite du domaine public (sous réserve de ne pas entraver la visibilité et la circulation sur voie publique).

## **ARTICLE UB 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1.** — A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement pris en considération ci-dessus (règle 6.1), les constructions pourront être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre. Elles devront s'appuyer sur au moins une limite latérale.

**7.2.** — Les constructions édifiées en seconde ligne, ainsi que les prolongements au-delà de la bande des 15 mètres des bâtiments édifiés en première ligne devront être éloignés des limites séparatives latérales et de fond de parcelle d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

**7.3.** — Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'ordre technique ou architectural et jusqu'à la limite séparative dans les cas suivants :

**7.3.1.** — modification ou extension de constructions existantes, elles mêmes implantées différemment, jusqu'à la limite séparative.

**7.3.2.** — lorsque les constructions voisines sont implantées différemment.

**7.3.3.** — Pour les annexes non habitables de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au plus et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 mètres.

**7.3.4.** — lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser, permettant l'adossement.

**7.4.** — Les baies éclairant les pièces d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne devront être masquées par aucun écran sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal pris à l'appui de ces baies.

**7.5.** — En secteur UBa, l'implantation des constructions est autorisée jusqu'à la limite séparative.

**7.6.** — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limites séparatives.

## **ARTICLE UB 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

**8.1.** — Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ou d'activité doit être ménagé un passage permettant l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi s'il y a lieu, que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

**8.2.** — Les baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal pris de l'appui de ces baies.

## **ARTICLE UB 9 — EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. — HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point d'une construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre les deux points. Cette règle ne s'applique pas aux souches de cheminées, antennes, etc.

Une hauteur différente pourra être autorisée lorsque les constructions voisines existantes ne respectent pas cette règle, et pour permettre une meilleure harmonie des volumes bâtis.

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas être inférieure de 3 m à celle des constructions situées en limite séparative droite et gauche.

### **10.2. — HAUTEUR ABSOLUE**

Les constructions à édifier ne devront pas comporter plus de :

- un sous-sol éventuellement,
- un rez-de-chaussée,
- deux étages droits,
- un niveau de comble aménageable.

Tout local semi-enterré dont la différence de hauteur entre le niveau du terrain naturel et le niveau du plafond excède en un point quelconque 1,50 mètre sera considéré comme rez-de-chaussée et devra être traité comme tel (ouvertures, enduits, etc.).

## **ARTICLE UB 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions ou utilisations du sol devront se conformer au cahier des prescriptions architecturales inclus dans le présent dossier.

## **ARTICLE UB 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré sur le terrain d'assiette de celle-ci en dehors de la voirie.

**12.2.** — Le nombre de places à réaliser est défini par le cahier des normes de stationnement inclus dans le présent dossier.

**12.3.** — En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur pourra (conformément à l'article L.123- 1- 12 du code de l'urbanisme) :

- soit justifier qu'il réalise ou fait réaliser sur un autre terrain distant de moins de 150 mètres, les places manquantes ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour le nombre de places manquantes ;
- soit verser la participation fixée par la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

**12.4.** — Les commerces dont la surface de vente totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup> sont dispensés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

**12.5.** — La taxe pour non réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour l'extension ou la réhabilitation de bâtiments sans modification de volume extérieur.

## **ARTICLE UB 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**13.1.** — Les surfaces libres de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) devront être plantées et entretenues de telle sorte que l'environnement de ces constructions présente un aspect agréable.

**13.2.** — Les constructions seront implantées en fonction des arbres existants. Tout arbre supprimé pour des raisons techniques devra être remplacé par un arbre de valeur équivalente.

**13.3.** — Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

**13.4.** — Pour les immeubles collectifs, 20 % au moins du terrain d'assiette devra être planté d'arbres et arbustes d'essences locales.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

## CARACTERE DE LA ZONE UC

---

La zone UC est constituée par les quartiers d'habitat collectif récents.

Elle a vocation à accueillir principalement les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs et commerciaux, compatibles avec la tranquillité d'une zone résidentielle.

## SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC 1 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

---

1.1. — Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les équipements collectifs et les activités compatibles avec la fonction résidentielle.

1.2. — Les lotissements et zones d'aménagement concerté.

1.3. — L'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve de répondre aux conditions suivantes :

- limiter, par toutes dispositions utiles, les risques, dangers ou nuisances susceptibles d'être engendrés par leur présence sur le milieu environnant ;
- réduire les nuisances dans le cas d'extension.

1.4. — Les travaux confortatifs sur des constructions existantes non compatibles avec les articles UC1 et UC2.

1.5. — **Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.**

1.6. — Les occupations du sol qui ne sont pas formellement interdites à l'article UC 2.

### ARTICLE UC 2 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

---

2.1. — Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

2.2. — Les constructions à usage agricole.

2.3. — Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de vieux véhicules et déchets de toute nature.

2.4. — Les affouillements et exhaussements de sols à caractère permanent.

2.5. — Le stationnement de caravanes plus de 3 mois par an.

2.6. — L'ouverture de carrières, ballastières.

2.7. — Les défrichements et déboisements dans les "*espaces boisés classés*".

2.8. — Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable dans les "*espaces boisés classés*".

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 — ACCES- VOIRIE

---

3.1. — Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2. — Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre à l'importance et à la nature du trafic engendré par l'occupation du sol prévue et permettre de satisfaire aux besoins liés à la desserte par les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures, etc.

3.3. — Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers sur les voies auxquelles ils mènent.

3.4. — L'accès direct sur certaines voies importantes pourra être interdit s'il existe d'autres possibilités de desserte.

3.5. — L'accès aux aires de stationnement groupé ou à des groupes de garages individuels devra être limité à une entrée-sortie, ou une entrée et une sortie au plus, sur les voies ouvertes à la circulation publique.

3.6. — Les accès ou servitudes de passage à créer devront avoir une emprise de largeur utile au minimum égale à 4 mètres sauf lorsqu'ils ne desservent qu'un seul logement. Dans ce cas, une largeur utile minimum de 3 mètres sera admise.

3.7. — Les constructions seront desservies par les voies existantes, à créer ou à élargir.

### ARTICLE UC 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1. — EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 4.2. — ASSAINISSEMENT

Lorsque le réseau public existant est de type séparatif, les constructions et les installations nouvelles seront raccordées en séparatif à ce réseau. Lorsque le réseau public existant n'est pas de type séparatif, toute construction ou installation doit être réalisée de façon telle que techniquement elle puisse être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement ainsi qu'à un éventuel réseau séparatif.

Les eaux pluviales seront dirigées vers les réseaux pluviaux existants ou à défaut de réseaux vers des dispositifs appropriés susceptibles de les recueillir.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 litres par seconde par hectare (20 l/s/ha) de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

Les dispositions de cet article seront remplacées par celles définies dans le "zonage d'assainissement" lorsque celui-ci sera approuvé, conformément à la Loi sur l'Eau.

#### **4.3. — ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 kV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Le survol de la zone par des lignes nouvelles à haute ou très haute tension (63 kV ou plus) est interdit.

#### **4.4. — ANTENNE COLLECTIVE**

Dans les immeubles de plus de 2 logements et plus, une antenne collective devra être réalisée.

### **ARTICLE UC 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** - Les constructions doivent être édifiées en recul par rapport à l'alignement existant des voies et places publiques existantes ou à créer. Ce recul sera au minimum égal à 5 mètres.

**6.2.** - Toutefois une implantation différente pourra être autorisée dans les cas suivants :

- en cas d'extensions ou de modifications de constructions implantées différemment,
- lorsque les constructions voisines sont implantées différemment,
- en cas de création d'auvents, balcons, vérandas, etc. respectant l'article PA 5 du cahier des prescriptions architecturales,
- en cas de travaux concernant l'amélioration de l'habitat existant, sous réserve du respect des conditions de bonne visibilité.

**6.3.**— Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m pourront être autorisés jusqu'en limite du domaine public (sous réserve de ne pas entraver la visibilité et la circulation sur voie publique).

## ARTICLE UC 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**7.1.** — La distance horizontale entre tout point d'une construction et la limite séparative devra être (non compris les souches de cheminées, antennes, etc.) :

- au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points s'il s'agit d'une limite de fond de parcelle ( $D = H$ ) ;
- au moins égale à la moitié de cette différence s'il s'agit d'une limite latérale ( $D = H/2$ ) ;
- et au moins égale à 3 mètres dans tous les cas.

**7.2.** — Toutefois, la construction de bâtiments à une distance inférieure et jusqu'en limite séparative pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les bâtiments sont édifiés concomitamment en limite séparative et présentent des volumes sensiblement équivalents (et par conséquent dans le cas de constructions ou de lotissements autorisant une telle disposition) ;
- modification ou extension de bâtiments existants, notamment en cas de création de terrasses ou vérandas (sous réserve du respect des règles du code civil) ;
- lorsqu'il existe sur le terrain voisin une construction jouxtant la limite par un pignon aveugle auquel il est possible de s'adosser (ou un mur en bon état) ;
- pour les annexes non habitables de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au plus et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m ;
- pour des constructions n'excédant pas 3 m de hauteur totale à l'appui sur cette limite (sous réserve du respect des règles du code civil).

**7.3.** — Les baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux affectés à des postes permanents de travail ne devront être masquées par aucun écran sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal pris à l'appui de ces baies.

**7.4.** — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu' en limites séparatives.

## ARTICLE UC 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

**8.1.** — Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ou d'activité doit être ménagé un passage permettant l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi s'il y a lieu, que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

**8.2.** — Les baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal pris à l'appui de ces baies.

## ARTICLE UC 9 — EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments existants ou à construire sur le terrain ne devra pas dépasser :

- 55 % de la surface du terrain.



## **ARTICLE UC 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. — HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point d'une construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre les deux points. Cette règle ne s'applique pas aux souches de cheminées, antennes, etc.

### **10.2. — HAUTEUR ABSOLUE**

Les constructions à édifier ne devront pas comporter plus de :

- un sous-sol éventuellement ;
- un rez-de-chaussée ;
- quatre niveaux habitables (droits ou sous combles).

Tout local semi-enterré dont la différence de hauteur entre le niveau du terrain naturel et le niveau du plafond excède en un point quelconque 1,50 mètre sera considéré comme rez-de-chaussée et devra être traité comme tel (ouvertures, enduits, etc.).

## **ARTICLE UC 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions ou utilisations du sol devront se conformer au cahier des prescriptions architecturales inclus dans le présent dossier.

## **ARTICLE UC 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré sur le terrain d'assiette de celle-ci en dehors de la voirie.

**12.2.** — Le nombre de places à réaliser est défini par le cahier des normes de stationnement inclus dans le présent dossier.

**12.3.** — En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur pourra (conformément à l'**article L.123- 1- 12 du code de l'urbanisme**) :

- soit justifier qu'il réalise ou fait réaliser sur un autre terrain distant de moins de 150 mètres, les places manquantes ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour le nombre de places manquantes ;
- soit verser la participation fixée par la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

## **ARTICLE UC 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**13.1.** — Les surfaces libres de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) devront être plantées et entretenues de telle sorte que l'environnement de ces constructions présente un aspect agréable.

**13.2.** — Dans les lotissements ou groupes d'habitation de plus d'un hectare, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain devra être affectée à un espace vert d'un seul tenant planté accessible à tous.

**13.3.** — Les constructions seront implantées en fonction des arbres existants. Tout arbre supprimé pour des raisons techniques devra être remplacé par un arbre de valeur équivalente.

**13.4.** — Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

**13.5.** — Pour les immeubles collectifs, 30 % au moins de la surface du terrain devra être plantée d'arbres et arbustes d'essences locales.

### **SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

**14.1.** — Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) qui est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construite, et la superficie du terrain est fixé à : 1,5.

**14.2.** — En cas de construction de locaux sanitaires ou d'équipements nécessaires à l'hygiène ou à la sécurité d'un bâtiment existant, la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) découlant du C.O.S. pourra être majorée du nombre de mètres carrés indispensables à la réalisation de ces extensions.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

## CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD est constituée par les quartiers où l'habitat individuel domine.

Elle a vocation à accueillir principalement les constructions à usage d'habitation, d'activités non nuisantes compatibles avec la fonction d'habitat et d'équipements collectifs.

- Elle comporte **un secteur UDa** correspondant à un secteur pavillonnaire composé de lotissements et zones d'habitations aux parcelles de petite taille et comportant des constructions jumelées.
- **Le secteur UD**s correspond au complexe sportif communal (terrain de football, tennis, stade).

## **SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

### ARTICLE UD 1 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

**1.1.** — Les constructions à usage d'habitation, les équipements collectifs et les activités compatibles avec la fonction résidentielle.

**1.2.** — Les lotissements et zones d'aménagement concerté.

**1.3.** — L'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve de répondre aux conditions suivantes :

- limiter par toutes dispositions utiles les risques, dangers ou nuisances susceptibles d'être engendrés par leur présence sur le milieu environnant ;
- réduire ces nuisances dans le cas d'extension.

**1.4.** — Les travaux confortatifs sur des constructions existantes non compatibles avec les articles UD1 et UD2.

**1.5.** — Les annexes non habitables **d'une emprise au sol limitée à 50 m<sup>2</sup>**.

**1.6.** — **Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.**

**1.7.** — Les occupations du sol qui ne sont pas formellement interdites à l'article UD 2.

**1.8.** — Toute occupation du sol liée au complexe de sports et loisirs. Dans ce secteur s'appliquent les articles UD 2 à UD 14.

### ARTICLE UD 2 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

2.1. — Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

2.2. — Les entrepôts non liés à une activité implantée sur la même unité foncière.

2.3. — Les constructions à usage agricole à l'exception des serres.

2.4. — Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de vieux véhicules et déchets de toute nature.

2.5. — Les affouillements et exhaussements de sols à caractère permanent.

2.6. — Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an.

2.7. — L'ouverture de carrières, ballastières.

2.8. — Les constructions, extensions ou travaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues dans les secteurs concernés par le P.P.R.I. et toute utilisation du sol non compatible avec celui-ci.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 3 — ACCES- VOIRIE

---

3.1. — Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2. — Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre à l'importance et à la nature du trafic engendré par l'occupation du sol prévue et permettre de satisfaire aux besoins liés à la desserte par les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures, etc.

3.3. — Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers sur les voies auxquelles ils mènent.

3.4. — L'accès direct sur certaines voies importantes pourra être interdit s'il existe d'autres possibilités de desserte.

3.5. — L'accès aux aires de stationnement groupé ou à des groupes de garages individuels devra être limité à une entrée-sortie, ou une entrée et une sortie au plus, sur les voies ouvertes à la circulation publique.

3.6. — Les accès ou servitudes de passage à créer devront avoir une emprise de largeur au minimum égale à 4 mètres et ne desservir que 3 logements. Dans ce cas, une aire de retournement ne sera pas exigée. Lorsque ces accès ou servitudes de passage ne desservent qu'un seul logement, une largeur utile minimum de 3 mètres sera admise.

3.7. — Les voiries ouvertes ou non à la circulation publique, desservant plus de trois logements ainsi que celles desservant des activités (bureaux, commerces, activités artisanales ou industrielles...) devront présenter les caractéristiques minimales suivantes:

- largeur de chaussée : 6 mètres minimum
- largeur d'emprise : 8 mètres minimum

3.8. — **Toutefois :**

La largeur de la chaussée pourra être réduite à 5 mètres et celle de l'emprise à 6,50 mètres dans le cas de voies en impasse de 80 mètres de longueur maximum, desservant au plus 10 logements et comportant en extrémité une aire de retournement permettant de n'effectuer qu'une seule manœuvre en marche arrière (pour tous véhicules).

Pourront être en outre admis des schémas de voirie de caractéristiques différentes, lorsque l'accès des piétons est assuré par des cheminements distincts des voies ouvertes à la circulation automobile, ou dans le cas de créations d'espaces mixtes piétons-automobiles, où la signalisation et le traitement des sols assure que les véhicules ne peuvent circuler qu'au pas.

## **ARTICLE UD 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. — EAU**

Toute construction ou installation doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. — ASSAINISSEMENT**

Lorsque le réseau public existant est de type séparatif, les constructions et les installations nouvelles seront raccordées en séparatif à ce réseau. Lorsque le réseau public existant n'est pas de type séparatif, toute construction ou installation doit être réalisée de façon telle que techniquement elle puisse être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement ainsi qu'à un éventuel réseau séparatif.

Les eaux pluviales seront dirigées vers les réseaux pluviaux existants ou à défaut de réseaux vers des dispositifs appropriés susceptibles de les recueillir.

**Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue.**

**Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement.**

**Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 litres par seconde par hectare (20 l/s/ha) de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Les dispositions de cet article seront remplacées par celles définies dans le "zonage d'assainissement" lorsque celui-ci sera approuvé, conformément à la Loi sur l'Eau.

### **4.3. — ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 kV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Le survol de la zone par des lignes nouvelles à haute ou très haute tension (63 kV ou plus) est interdit.

### **4.4. — ANTENNE COLLECTIVE**

Dans les immeubles de plus de 2 logements et plus, une antenne collective devra être réalisée.

## **ARTICLE UD 5 — CARACTERISQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** — Les constructions doivent être édifiées en recul par rapport à l'alignement existant des voies et places publiques existantes ou à créer. Ce recul sera au minimum de 5 mètres.

**6.2.** — Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée dans les cas suivants :

- en cas d'extensions ou de modifications de constructions implantées différemment ;
- lorsque les constructions voisines sont implantées différemment ;
- en cas de création d'auvents, balcons, vérandas, etc. respectant l'article PA 5 du Cahier des Prescriptions Architecturales.

Sous réserve du respect des conditions de bonne visibilité.

**6.3.** — Les garages ouvrant face à la voie publique respecteront un recul minimum de 5 m à partir de l'emprise publique.

**6.4.** — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m pourront être autorisés jusqu'en limite du domaine public (sous réserve de ne pas entraver la visibilité et la circulation sur voie publique).

## **ARTICLE UD 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1.** — La distance horizontale entre tout point d'une construction et tout point de la limite séparative devra être (non compris les souches de cheminées, antennes, etc.) :

- au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points s'il s'agit d'une limite de fond de parcelle ( $D = H$ ) ;
- au moins égale à la moitié de cette différence s'il s'agit d'une limite latérale ( $D = H/2$ ) ;
- et au moins égale à 3 mètres, dans tous les cas.

**7.2.** — Toutefois, la construction de bâtiments à une distance inférieure et jusqu'en limite séparative pourra être autorisée dans les cas suivants :

- **lorsque les bâtiments sont édifiés concomitamment en limite séparative** et présentent des **volumes** sensiblement équivalents (et par conséquent dans le cas de constructions ou de lotissements autorisant une telle disposition) ;
- modification ou extension de bâtiments existants, notamment en cas de création de terrasses ou vérandas sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme ;
- lorsqu'il existe sur le terrain voisin une construction jouxtant la limite par un pignon aveugle auquel il est possible de s'adosser (ou un mur en bon état) ;
- pour les annexes non habitables **de 50 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol au plus** et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 mètres ;
- pour les constructions n'excédant pas 3 m de hauteur totale à l'appui sur cette limite (sous réserve du respect des règles du code civil).

**7.3.** — Les baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux affectés à des postes permanents de travail ne devront être masquées par aucun écran sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal pris à l'appui de ces baies.

**7.4.** — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limites séparatives.

## **ARTICLE UD 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

**8.1.** — Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ou d'activité doit être ménagé un passage permettant l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi s'il y a lieu, que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne pourra être inférieure à :

- la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit s'il s'agit d'une façade et au faîtage s'il s'agit d'un pignon,
- 3 mètres en tout état de cause.

**8.2.** — Les baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal pris à l'appui de ces baies.

## **ARTICLE UD 9 — EMPRISE AU SOL**

---

**9.1.** — L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments existants et à construire sur le terrain ne devra pas dépasser :

- 45 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE UD 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. — HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point d'une construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre les deux points. Cette règle ne s'applique pas aux souches de cheminées, antennes, etc.

### **10.2. — HAUTEUR ABSOLUE :**

**En secteur UDa,** les constructions à édifier ne devront pas comporter plus de :

- un sous-sol éventuellement ;
- un rez-de-chaussée ;
- un étage droit ;
- un niveau de comble aménageable.

Tout local semi-enterré dont la différence de hauteur entre le niveau du terrain naturel et le niveau du plafond excède en un point quelconque 1,50 mètre sera considéré comme rez-de-chaussée et devra être traité comme tel (ouvertures, enduits, etc.).

## **ARTICLE UD 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions ou utilisations du sol devront se conformer au cahier des prescriptions architecturales inclus dans le présent dossier.

## **ARTICLE UD 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré sur le terrain d'assiette de celle-ci en dehors de la voirie.

**12.2.** — Le nombre de places à réaliser est défini par le cahier des normes de stationnement inclus dans le présent dossier.

**12.3.** — En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur pourra (conformément à l'article L.123- 1- 12 du code de l'urbanisme) :

- soit justifier qu'il réalise ou fait réaliser sur un autre terrain distant de moins de 150 mètres, les places manquantes ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour le nombre de places manquantes ;
- soit verser la participation fixée par la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

## **ARTICLE UD 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**13.1.** — Les surfaces libres de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) devront être plantées et entretenues de telle sorte que l'environnement de ces constructions présente un aspect agréable.

**13.2.** — Dans les lotissements ou groupes d'habitations de plus d'un hectare, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain devra être affectée à un espace vert planté.

**13.3.** — Les constructions seront implantées en fonction des arbres existants. Tout arbre supprimé pour des raisons techniques devra être remplacé par un arbre de valeur équivalente.

**13.4.** — Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

## **SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---



## **ARTICLE UD 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

**14.1.** — Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) qui est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construite, et la superficie du terrain est fixé à : **0,50**.

**14.2.** — En cas de construction de locaux sanitaires ou d'équipements nécessaires à l'hygiène ou à la sécurité d'un bâtiment existant, la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) découlant du C.O.S. pourra être majorée du nombre de mètres carrés indispensables à la réalisation de ces extensions.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

## CARACTERE DE LA ZONE UE

---

La zone UE est une zone à vocation d'accueil des activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales.

Elle comporte :

- un secteur UEf affecté aux installations ferroviaires ;
- un secteur UEa correspondant au site d'extension d'une entreprise implantée en UE, aux conditions particulières ;
- un secteur UEv réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage.

## SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

---

1.1. — Les constructions à usage d'activités sous forme isolée ou groupée (lotissements, Z.A.C., ...), et leurs annexes.

1.2. — Les entrepôts.

1.3. — Les logements de fonction et les constructions nécessaires au gardiennage des établissements implantés dans la zone.

1.4. — Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation.

1.5. — Les équipements d'infra ou super structures nécessaires à la collectivité et les équipements collectifs tertiaires.

1.6. — En secteur UEf, les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement, au développement ou à l'activité du service public ferroviaire.

1.7. — En secteur UEv, les constructions et installations nécessaires ou liées à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

### ARTICLE UE 2 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

---

2.1. — Toutes constructions non visées à l'article UE1.

2.2. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

2.3. — Les dépôts (extérieurs) de ferrailles, matériaux, épaves de vieux véhicules et déchets de toute nature.

2.4. — L'ouverture de carrières et ballastières.

**2.5.** — Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an, en dehors de l'aire d'accueil aménagée à cet effet en secteur UEv.

**2.6.** — Les constructions, extensions ou travaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues dans les secteurs concernés par le P.P.R.I. et toute utilisation du sol non compatible avec celui-ci.

## **SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 — ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1.** — Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil, d'une largeur minimum de 5 mètres.

**3.2.** — Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre à l'importance et à la nature du trafic engendré par l'occupation du sol prévue et permettre de satisfaire aux besoins liés à la desserte par les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures, etc.

**3.3.** — Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers sur les voies auxquelles ils mènent.

**3.4.** — L'accès direct sur certaines voies importantes pourra être interdit s'il existe d'autres possibilités de desserte.

Cet accès doit être aménagé de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 40 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point de cet axe situé à 3 m du retrait de la limite d'emprise de la voie.

**3.5.** — Les voies publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- · largeur de la chaussée : 7 mètres,
- · largeur de l'emprise : 10 mètres.

**3.6.** — Les voies en impasse doivent être dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

**3.7.** — Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement devront être trouvés sur les fonds mêmes.

### **ARTICLE UE 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. — ALIMENTATION EN EAU**

##### **4.1.1. — Pour les installations industrielles**

L'alimentation en eau des installations industrielles s'effectuera à partir des réseaux publics à condition que ceux-ci puissent fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles. L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de permis de construire. La zone "Chenevières" ne pourra s'urbaniser qu'après la fermeture du puits de l'Allaine.

#### **4.1.2. — Pour les autres constructions**

Pour les constructions autorisées, le branchement en eau potable au réseau public est obligatoire.

#### **4.2. — ASSAINISSEMENT**

Les dispositions de cet article seront remplacées par celles définies dans le "*zonage d'assainissement*", dès qu'il sera approuvé, conformément à la Loi sur l'Eau.

##### **4.2.1. — Eaux résiduelles industrielles**

Les installations industrielles ne doivent rejeter, dans le réseau public que des effluents préépurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

##### **4.2.2. — Eaux pluviales**

L'écoulement des eaux pluviales sera dirigé :

- soit vers des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir ;
- soit vers le réseau public existant.

#### **4.3. — ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 kV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Le survol de la zone par des lignes nouvelles à haute ou très haute tension (63 kv ou plus) est interdit.

### **ARTICLE UE 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** — Toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux limites d'emprises des voiries publiques, à une distance au moins égale à sa hauteur.

Toutefois, les constructions peuvent être admises jusqu'en limite d'emprise de la voirie sous réserve que :

- par leur édification et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des aires de stationnement ;
- la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

**6.2.** — Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement ou au développement du service public ferroviaire, en zone UEf, qui pourront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait.

**6.3.** — Les constructions implantées à la limite de l'emprise publique sont autorisées lorsque la limite est une limite de zone NC ou ND.

**6.4.** — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m pourront être autorisés jusqu'en limite du domaine public (sous réserve de ne pas entraver la visibilité et la circulation sur voie publique).

## **ARTICLE UE 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1.** - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $D = H/2$ ) sans jamais être inférieure à 5 mètres.

**7.2.** - Toutefois, à l'intérieur de la zone, des constructions en mitoyenneté, sont autorisées lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.

**7.3.** - Toutefois, la construction jusqu'en limite est autorisée pour des bâtiments d'une hauteur ne dépassant pas 3 m à l'égout du toit et dont la destination est limitée à des annexes, des bureaux ou du stockage de produits inertes, sur une profondeur d'au moins 5 m à l'intérieur de la construction.

**7.4.** - Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limites séparatives.

### **En secteur UEa :**

**7.5.** - Les constructions d'une hauteur n'exédant pas 6 m sont autorisées jusqu'à 4 m en recul des limites séparatives.

**7.6.** - Les constructions implantées jusqu'en limite séparative sont autorisées lorsque cette limite est une limite de zone NC ou ND.

### **En secteur UEf :**

**7.7.** - Les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement ou au développement du service public ferroviaire pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

## **ARTICLE UE 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8.1. — ESPACEMENT MINIMUM**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être ménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

### **8.2. — PROSPECT**

Les baies éclairant les pièces principales et les locaux affectés à des postes permanents de travail, ne doivent être masquées par aucun écran vus sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal de l'allège des ouvertures.

## **ARTICLE UE 9 — EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximum autorisée mesurée à l'égout du toit est de 12 mètres exception faite d'ouvrages techniques spécifiques tels que : cheminées, silos, etc...

Un dépassement pourra être autorisé en raison d'impératifs techniques liés au process de fabrication, dans la limite de 1/3 de la surface du bâtiment et jusqu'à 16 m maximum de hauteur totale.

#### **ARTICLE UE 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions ou utilisations du sol devront se conformer au cahier des prescriptions architecturales inclus dans le présent dossier.

#### **ARTICLE UE 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré sur le terrain d'assiette de celle-ci en dehors de la voirie.

**12.2.** — Le nombre de places à réaliser est défini par le cahier des normes de stationnement inclus dans le présent dossier.

**12.3.** — En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur pourra (conformément à l'article L.123- 1- 12 du Code de l'Urbanisme) :

- soit justifier qu'il réalise ou fait réaliser sur un autre terrain distant de moins de 150 mètres, les places manquantes ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour le nombre de places manquantes ;
- soit verser la participation fixée par la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

#### **ARTICLE UE 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**13.1.** — Les surfaces libres de toute construction ou circulation devront être plantées et entretenues de telle sorte que l'environnement de ces constructions présente un aspect agréable.

**13.2.** — Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places (qui pourront être regroupés par 4 ou 6 dans un "*complexe de stationnement*").

**13.3.** — La plantation d'un écran végétal sera exigée en limites séparatives des zones naturelles ou d'habitation, dans le cas d'un recul suffisant des constructions.

### **SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NA

#### CARACTERE DE LA ZONE NA

---

Les zones **NA** sont des zones d'aménagement futur réservées aux extensions de l'agglomération.

Elles ont pour vocation d'accueillir :

- de l'habitat, des équipements de quartier et des activités commerciales et tertiaires, compatibles avec la fonction résidentielle ;
- des équipements d'intérêt collectif ;
- des équipements publics ou nécessaires à la collectivité, **en secteur NAe** ;
- des activités (commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires) et les équipements nécessaires à leur fonctionnement **dans les secteurs NAi**.

Les secteurs NAi font l'objet d'un règlement spécifique figurant à la suite du règlement de la zone NA.

Elles s'urbaniseront en respectant un schéma d'aménagement de toute la zone pouvant être réalisé par tranches successives.

Les équipements internes à la zone seront réalisés par le lotisseur ou constructeur.

*Les zones NA "Vergerats" et "Montreux" sont incluses dans le périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine, à vocation dominante d'habitat et approuvée par délibération du 15 avril 2011. Leur aménagement est organisé par le schéma joint au dossier de modification du POS.*

#### SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE NA 1 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

---

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1.1. — La création de zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) à vocation dominante d'habitat ou d'activités ou tout autre type d'aménagement d'ensemble :

- **en NA** : zones mixtes (habitat, activités tertiaires, commerces, équipements compatibles avec la zone d'habitat) ;
- **en NAe** : les constructions et installations nécessaires à la collectivité ;
- **en NAi** : la zone NAi fait l'objet d'un règlement particulier au chapitre suivant.

1.2. — L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui respecteront les dispositions réglementaires de la zone UD.

1.3. — Les équipements d'infra et superstructures nécessaires à la collectivité.

1.4. — Les lotissements à usage d'habitation, d'équipements en zone NA ou d'activités et équipements en zones NAI et NAE.

L'aménagement pourra être réalisé par tranches et les équipements nécessaires à la viabilité des constructions envisagées devront avoir une capacité suffisante pour l'urbanisation de toute la zone.

Toutes dispositions devront être prises pour que, dans le cas d'une urbanisation par tranches, les raccordements aux premières tranches puissent être réalisés dans de bonnes conditions (désenclavement, voiries et réseaux).

1.5. — Les utilisations provisoires du sol ne compromettant pas l'utilisation ultérieure de la zone.

1.6. — Les aménagements et constructions autorisées aux alinéas précédents sous réserve que soient prises toutes dispositions visant à éviter la pollution des eaux.

1.7. — En zone NA "Bretillou", les sous-sols sont interdits.  
L'urbanisation de cette zone ne pourra être réalisée qu'après la mise en place du P.P.R.I.

*Dans le périmètre de la ZAC, sont admis :*

1.8. — *Les habitations, ainsi que les bureaux, les commerces et les activités artisanales, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits,...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).*

*Les locaux d'activités sont limités à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

1.9. — *Les garages et les annexes non habitables, dès lors qu'ils sont respectivement limités à 40 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>.*

1.10. — *Les piscines, dès lors que la hauteur de leur couverture n'excède pas 1,50 mètre.*

1.11. — *Les stationnements aériens et souterrains.*

## **ARTICLE NA 2 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

---

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article NA 1.

## **SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA 3 — ACCES- VOIRIE**

---

#### **3.1. — Accès**

3.1.1. — Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2. — Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre à l'importance et à la nature du trafic engendré par l'occupation du sol prévue et permettre de



satisfaire aux besoins liés à la desserte par les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures, etc.

**3.1.3.** — Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers sur les voies auxquelles ils mènent.

**3.1.4.** — L'accès direct sur certaines voies importantes pourra être interdit s'il existe d'autres possibilités de desserte.

**3.1.5.** — *Hormis dans le périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine*, l'accès aux aires de stationnement groupé ou à des groupes de garages individuels devra être limité à une entrée-sortie, ou une entrée et une sortie au plus, sur les voies ouvertes à la circulation publique.

**3.1.6.** — Les accès ou servitudes de passage à créer devront avoir une emprise de largeur au minimum égale à 4 mètres et ne desservir que 3 logements. Dans ce cas, une aire de retournement ne sera pas exigée. Lorsque ces accès ou servitudes de passage ne desservent qu'un seul logement, une largeur utile minimum de 3 mètres sera admise.

## **3.2. — Voirie**

**3.2.1.** — Les voiries ouvertes ou non à la circulation publique, desservant plus de trois logements ainsi que celles desservant des activités (bureaux, commerces, activités artisanales ou industrielles...) devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de chaussée : 6 mètres minimum
- largeur d'emprise : 8 mètres minimum

### **3.2.2. — Toutefois :**

La largeur de la chaussée pourra être réduite à 5 mètres et celle de l'emprise à 6,50 mètres dans le cas de voies en impasse de 80 mètres de longueur maximum, desservant au plus 10 logements et comportant en extrémité une aire de retournement permettant de n'effectuer qu'une seule manœuvre en marche arrière (pour tous véhicules).

Pourront être en outre admis des schémas de voirie de caractéristiques différentes, lorsque l'accès des piétons est assuré par des cheminements distincts des voies ouvertes à la circulation automobile, ou dans le cas de créations d'espaces mixtes piétons-automobiles, où la signalisation et le traitement des sols assure que les véhicules ne peuvent circuler qu'au pas.

**3.2.3.** — *Les paragraphes 3.2.1 et 3.2.2 ne s'appliquent pas dans le périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine.*

## **ARTICLE NA 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. — EAU**

Toute construction ou installation doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La zone NA "Bretillou" ne pourra s'urbaniser qu'après la fermeture du puits de l'Allaine.

## 4.2. — ASSAINISSEMENT

**4.2.1** — Lorsque le réseau public existant est de type séparatif, les constructions et les installations nouvelles seront raccordées en séparatif à ce réseau. Lorsque le réseau public existant n'est pas de type séparatif, toute construction ou installation doit être réalisée de façon telle que techniquement elle puisse être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement ainsi qu'à un éventuel réseau séparatif.

### **4.2.2** — *Eaux pluviales :*

*Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue.*

*Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement.*

*Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 litres par seconde par hectare (20 l/s/ha) de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.*

Les dispositions de cet article seront remplacées par celles définies dans le "zonage d'assainissement" lorsque celui-ci sera approuvé, conformément à la Loi sur l'Eau.

## 4.3. — ELECTRICITE ET TELEPHONE

*Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.*

*Dans les immeubles de deux logements et plus, une antenne collective de télévision devra être réalisée.*

*Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les coffrets de raccordement électrique feront l'objet d'un projet d'intégration paysager.*

## 4.4. — ANTENNE COLLECTIVE

Dans les immeubles de plus de 2 logements et plus, une antenne collective devra être réalisée.

## ARTICLE NA 5 — CARACTERISQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

## ARTICLE NA 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

**6.1.** — Les constructions doivent être édifiées en recul par rapport à l'alignement des voies et places publiques. Ce recul sera au minimum de 5 mètres.

**6.2.** — Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée dans le cas de structuration d'un îlot urbain complet favorisant la densité urbaine.

**6.3.** — Les garages ouvrant face à la voie publique respecteront un recul minimum de 5 m à partir de l'emprise publique.

*6.4. — Dans le périmètre de la ZAC, les constructions s'implantent à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à celles-ci.*

**6.5.** — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m pourront être autorisés jusqu'en limite du domaine public (sous réserve de ne pas entraver la visibilité et la circulation sur voie publique).

## **ARTICLE NA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1.** — La distance horizontale entre tout point d'une construction et tout point de la limite séparative devra être (non compris les souches de cheminées, antennes, etc.) :

- au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points s'il s'agit d'une limite de fond de parcelle ( $D = H$ ) ;
- au moins égale à la moitié de cette différence s'il s'agit d'une limite latérale ( $D = H/2$ ) ;
- et au moins égale à 3 mètres.

**7.2.** — Toutefois, la construction de bâtiments à une distance inférieure et jusqu'en limite séparative pourra être autorisée dans les cas suivants :

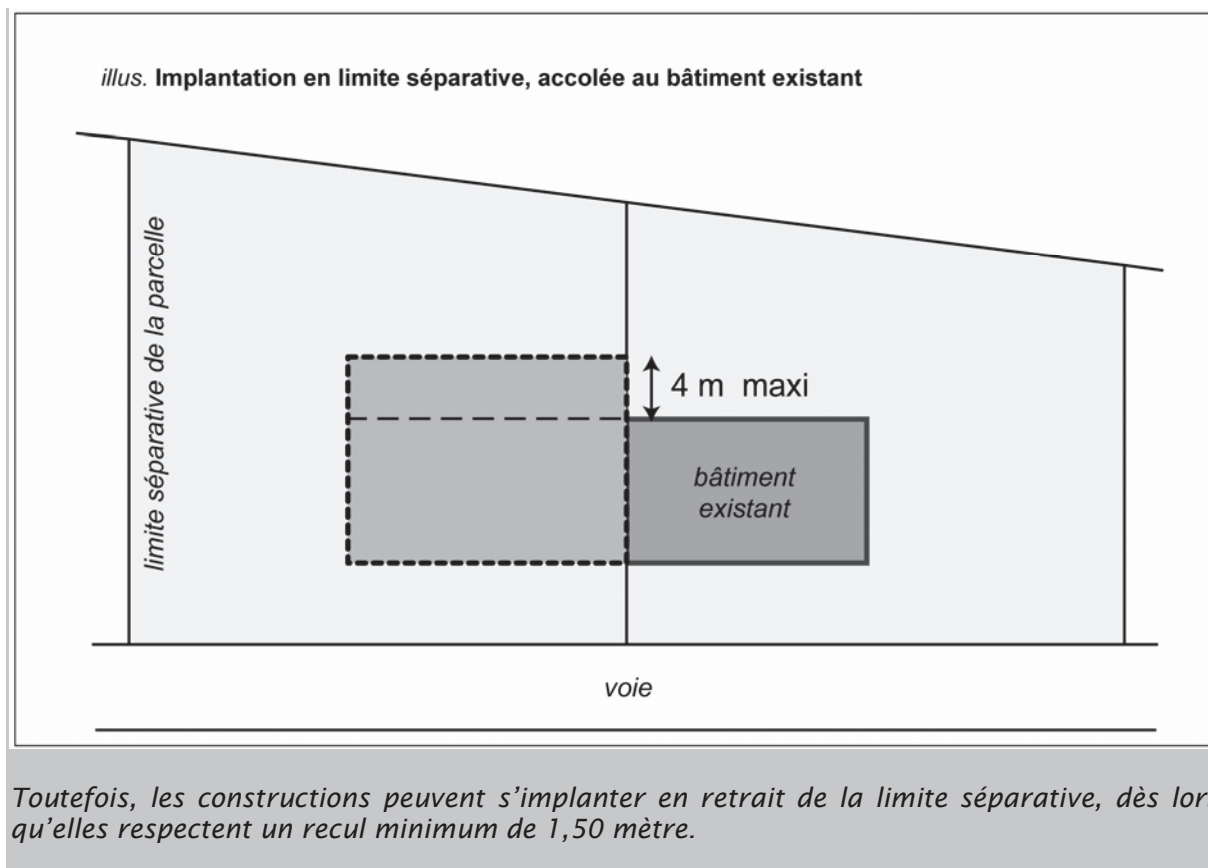
- **lorsque les bâtiments sont édifiés concomitamment en limite séparative** et présentent des **volumes** sensiblement équivalents (et par conséquent dans le cas de constructions ou de lotissements autorisant une telle disposition) ;
- pour les annexes non habitables de 50 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol au plus et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 mètres ;
- pour les constructions n'excédant pas 3 m de hauteur totale à l'appui sur cette limite (sous réserve du respect des règles du code civil).

**7.3.** — Les baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux affectés à des postes permanents de travail ne devront être masquées par aucun écran sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal pris à l'appui de ces baies.

**7.4.** — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limites séparatives.

*7.3. — Dans le périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.*

*En cas d'implantations simultanées ou lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).*



## ARTICLE NA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**8.1.** — Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ou d'activité doit être ménagé un passage permettant l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi s'il y a lieu, que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne pourra être inférieure à :

- la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit s'il s'agit d'une façade et au faîtage s'il s'agit d'un pignon,
- et à 3 mètres.

**8.2.** — Les baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal pris à l'appui de ces baies.

## ARTICLE NA 9 — EMPRISE<sup>2</sup> AU SOL

A l'exception du périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments existants et à construire sur le terrain ne devra pas dépasser :

- 45 % de la surface du terrain.

<sup>2</sup> L'emprise se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

## **ARTICLE NA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

En zone NA, la hauteur des constructions autorisées est limitée à :

- un rez-de-chaussée
- deux étages droits
- un niveau de combles.

Les sous-sols sont interdits en NA "Bretillou".

En secteur NAe, la hauteur est limitée à :

- un rez-de-chaussée
- un étage droit
- un niveau de combles (sont admises des hauteurs supérieures pour les ouvrages techniques spécifiques).

*Dans le périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine, la hauteur maximale des constructions est de :  
R+1+combles ou attique, hors niveau de stationnement pour bâtiments implantés dans les pentes.*

*La couverture des piscines est limitée à 1,50 mètre.*

## **ARTICLE NA 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions ou utilisations du sol devront se conformer au cahier des prescriptions architecturales inclus dans le présent dossier.

## **ARTICLE NA 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré sur le terrain d'assiette de celle-ci en dehors de la voirie.

**12.2.** — Le nombre de places à réaliser est défini par le cahier des normes de stationnement inclus dans le présent dossier.

**12.3.** — En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur pourra (conformément à l'article L.123- 1- 12 du Code de l'Urbanisme) :

- soit justifier qu'il réalise ou fait réaliser sur un autre terrain distant de moins de 150 mètres, les places manquantes ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour le nombre de places manquantes ;
- soit verser la participation fixée par la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

## **ARTICLE NA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**13.1.** — Les surfaces libres de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) devront être plantées et entretenues de telle sorte que l'environnement de ces constructions présente un aspect agréable.

**13.2.** — Dans les lotissements où groupes d'habitations de plus d'un hectare, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain devra être affectée à un espace vert planté.

**13.3.** — Les constructions seront implantées en fonction des arbres existants. Tout arbre supprimé pour des raisons techniques devra être remplacé par un arbre de valeur équivalente.

**13.4.** — Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

**13.5.** — En secteur NAe, l'aménagement de toute tranche respectera l'environnement naturel du site : on cherchera à créer une structure paysagère de qualité, en privilégiant les essences locales (trames plantées, espace tampon végétalisé), de manière à valoriser l'entrée de ville.

## **SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

**14.1.** — *Hormis dans le périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine*, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) qui est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construite, et la superficie du terrain est fixé à : **0,50**.

**14.2.** — En cas de construction de locaux sanitaires ou d'équipements nécessaires à l'hygiène ou à la sécurité d'un bâtiment existant, la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) découlant du C.O.S. pourra être majorée du nombre de mètres carrés indispensables à la réalisation de ces extensions.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NAI

### CARACTERE DE LA ZONE NAI

---

Les zones NAI ont vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, et des équipements nécessaires à la collectivité.

Elles comprennent :

- la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de la " *Queue au Loup* ", qui est régie par le présent règlement ;
- les autres zones NAI de Delle.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NAI 1 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

---

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1.1. — Les constructions à usage d'activités et d'équipements sous forme isolée ou groupée (lotissements...), sous réserve de s'inscrire dans un schéma d'aménagement d'ensemble, dont l'urbanisation pourra s'effectuer par tranches.

1.2. — Les entrepôts, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, dans l'environnement de la zone.

1.3. — Les logements de fonction et les constructions nécessaires au gardiennage des établissements implantés dans la zone.

1.4. — Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, sous réserve de mettre en oeuvre tout dispositif permettant d'éviter les nuisances et risques technologiques.

1.5. — Les équipements d'infra ou super structures nécessaires à la collectivité et les équipements collectifs tertiaires.

#### ARTICLE NAI 2 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

---

Les constructions non visées à l'article NAI 1 et notamment :

2.1. — Les constructions isolées et les lotissements à usage unique d'habitation.

2.2. — Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en limite de zone urbaine à vocation d'habitat.

2.3. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone et sous réserve que les terrains soient aménagés et paysagés à l'issue des travaux.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NAI 3 — ACCES ET VOIRIE

---

3.1. — Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil, d'une largeur minimum de 5 mètres.

3.2. — Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre à l'importance et à la nature du trafic engendré par l'occupation du sol prévue et permettre de satisfaire aux besoins liés à la desserte par les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures, etc.

3.3. — Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers sur les voies auxquelles ils mènent.

3.4. - L'accès direct sur certaines voies importantes pourra être interdit s'il existe d'autres possibilités de desserte.

Cet accès doit être aménagé de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 40 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point de cet axe situé à 3 m du retrait de la limite d'emprise de la voie.

3.5. - Les voies publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de la chaussée : 7 mètres,
- largeur de l'emprise : 10 mètres.

3.6. - Les voies en impasse doivent être dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

3.7. - Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement devront être trouvés sur les fonds mêmes.

### ARTICLE NAI 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1. — ALIMENTATION EN EAU

##### 4.1.1. — Pour les installations industrielles :

L'alimentation en eau des installations industrielles s'effectuera à partir des réseaux publics à condition que ceux-ci puissent fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles. L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de permis de construire.

##### 4.1.2. — Pour les autres constructions :

Pour les constructions autorisées, le branchement en eau potable au réseau public est obligatoire.

#### 4.2. — ASSAINISSEMENT

Les dispositions de cet article seront remplacées par celles définies dans le "*zonage d'assainissement*" dès qu'il sera approuvé, conformément à la Loi sur l'Eau.



#### **4.2.1. — Eaux résiduelles industrielles :**

Les installations industrielles ne doivent rejeter, dans le réseau public que des effluents préépurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **4.2.2. — Eaux pluviales :**

L'écoulement des eaux pluviales sera dirigé :

- soit vers des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir ;
- soit vers le réseau public existant.

Des solutions alternatives permettant de stocker les eaux pluviales avant évacuation seront recherchées.

#### **4.3. — ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Lorsque les réseaux publics de distribution d'électricité et de téléphone sont réalisés en souterrain, le raccordement à ces réseaux devra obligatoirement être lui-même réalisé en souterrain.

### **ARTICLE NAI 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE NAI 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** — Toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux limites d'emprises des voiries publiques, à une distance au moins égale à sa hauteur, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions telles que pavillons de gardiens, halls d'expositions et extensions (limitées à 15 %) de l'existant peuvent être admises en limite d'emprise de la voirie à condition que, par leur édification et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

**6.2.** — Dans la zone de "la Queue au Loup", les constructions autorisées observeront un recul de 15 m de l'emprise de la voie rapide, cette marge de recul sera traitée en espace végétalisé et agencé de manière à offrir une image de qualité paysagère de la zone.

**6.3.** — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m pourront être autorisés jusqu'en limite du domaine public (sous réserve de ne pas entraver la visibilité et la circulation sur voie publique).

### **ARTICLE NAI 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1.** — Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $D = \frac{H}{2}$ ) sans jamais être inférieure à 5 mètres.

**7.2.** — Toutefois, à l'intérieur de la zone, des constructions en mitoyenneté sont autorisées lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.

**7.3.** — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limites séparatives.

## **ARTICLE NAI 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8.1. — ESPACEMENT MINIMUM**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être ménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

### **8.2. — PROSPECT**

Les baies éclairant les pièces principales et les locaux affectés à des postes permanents de travail, ne doivent être masquées par aucun écran vus sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal de l'allège des ouvertures.

## **ARTICLE NAI 9 — EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE NAI 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximum autorisée mesurée à l'égout du toit est de 12 mètres exception faite d'ouvrages techniques spécifiques tels que : cheminées, silos, etc.

## **ARTICLE NAI 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions ou utilisations du sol devront se conformer au cahier des prescriptions architecturales inclus dans le présent dossier.

## **ARTICLE NAI 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré sur le terrain d'assiette de celles-ci en dehors de la voirie.

**12.2.** — Le nombre de places à réaliser est défini par le cahier des normes de stationnement inclus dans le présent dossier.

**12.3.** — En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur pourra (conformément à l'article L.123- 1- 12 du code de l'urbanisme) :

- soit justifier qu'il réalise ou fait réaliser sur un autre terrain distant de moins de 150 mètres, les places manquantes ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour le nombre de places manquantes ;
- soit verser la participation fixée par la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

## **ARTICLE NAI 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**13.1.** — Les surfaces libres de toute construction ou circulation devront être plantées et entretenues de telle sorte que l'environnement de ces constructions présente un aspect agréable.

**13.2.** — Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

**13.3.** — La plantation d'un écran végétal sera exigée en limites séparatives des zones naturelles ou d'habitation.

**13.4.** — Les espaces réservés au stationnement, lorsqu'ils sont implantés dans la bande de 15 m à partir de l'emprise de la voie rapide, seront végétalisés et ordonnancés en tenant compte de l'impact visuel relevant de la topographie du site, des plantations existantes et de la disposition des constructions.

**13.5.** — L'aménagement de chaque zone et de chaque tranche respectera l'environnement naturel où elles s'inscrivent. Les plantations seront choisies parmi des essences locales et agencées de manière à mettre en valeur l'organisation de la zone (trames plantées, mails verts, espaces tampons, ...), un soin tout particulier sera accordé pour les zones en entrée de ville.

**Sur la zone des « Chauffours »**, l'aménagement respectera un principe de discrétion visuelle de la zone par rapport à la N 19 (espaces verts plantés, isolement visuel par une bande plantée d'essences de haute tige sur l'interface zone-voie).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE NAI 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NC

### CARACTERE DE LA ZONE NC

---

Cette zone est une zone naturelle à vocation agricole à préserver. Elle comporte des bosquets et boisements à protéger et à conserver, qui figurent sous une trame spécifique "espaces boisés classés" aux plans de zonage.

Elle comporte deux secteurs :

- **NCj** : zone de jardins ouvriers
- **NCd** : décharge contrôlée

*La zone NC, notamment lieux dits "Les Pasles" et "Combe Chatron", est concernée par la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hauts de l'Allaine créée par délibération du conseil municipal en date du 15 avril 2011.*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NC 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

---

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.1. — *Sauf dans la ZAC des Hauts de l'Allaine,* les constructions à usage d'activité agricole.
- 1.2. — *Sauf dans la ZAC des Hauts de l'Allaine,* les constructions à usage d'habitation, d'une superficie de plancher maximale de 250 m<sup>2</sup>, constituant la résidence principale du chef d'exploitation agricole exerçant sur le site et à temps plein.
- 1.3. — Les travaux confortatifs et les extensions sur des constructions existantes en zone NC, limitées à 50 % une seule fois.
- 1.4. — Les abris de jardins d'une emprise au sol limitée à 12 m<sup>2</sup>, implantés en limite de zone urbaine, à moins de 30 m de l'habitation principale (en cas d'impossibilité d'implanter en zone urbaine).
- 1.5. — Les abris de jardins d'une emprise au sol limitée à 12 m<sup>2</sup> en zone NCj.
- 1.6. — Les équipements d'infra et superstructures nécessaires à la collectivité (déchèterie notamment).
- 1.7. — La décharge en zone NCd.

#### *Dans le périmètre de la ZAC :*

- 1.8. — *La création de voiries et de cheminements pour piétons et cycles.*
- 1.9. — *La création de "bassin de rétention", espace de stockage et d'infiltration.*
- 1.10. — *Les structures et aménagements légers liés aux loisirs et à la détente.*

## **ARTICLE NC 2 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

---

**2.1.** — Les défrichements dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf pour les bois soumis au régime forestier ou à un plan simple de gestion.

**2.2.** — Toute occupation du sol qui n'est pas visée à l'article NC1.

## **SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NC 3 — ACCES - VOIRIE**

---

**3.1.** — Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

**3.2.** — Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre à l'importance et à la nature du trafic engendré par l'occupation du sol prévue et permettre de satisfaire aux besoins liés à la desserte par les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures, etc.

**3.3.** — Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers sur les voies auxquelles ils mènent.

**3.4.** — L'accès direct sur certaines voies importantes pourra être interdit s'il existe d'autres possibilités de desserte.

**3.5.** — Les accès ou servitudes de passage à créer devront avoir au minimum une largeur d'emprise égale à **4 mètres**.

**3.6.** — *Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des cheminements piétonniers, des sentiers touristiques et de randonnée.*

### **ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. — EAU POTABLE**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable, soit par branchement en souterrain sur le réseau public de distribution si celui-ci existe à proximité et présente des caractéristiques suffisantes, soit dans le cas contraire par captage, forage ou puits particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.2. — ASSAINISSEMENT**

**4.2.1** — Lorsque le réseau public existant est de type séparatif, les constructions et les installations nouvelles seront raccordées en séparatif à ce réseau. Lorsque le réseau public existant n'est pas de type séparatif, toute construction ou installation doit être réalisée de façon telle que techniquement elle puisse être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement ainsi qu'à un éventuel réseau séparatif.

#### **4.2.2 — Eaux pluviales :**

*Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'écrêter les débits de pointe des apports pluviaux.*

*Le point de rejet des eaux pluviales peut être :*

- *le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;*
- *le réseau public s'il existe ; les services de la CCST, qui gèrent ce dernier, détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet.*

*Le stockage en vue de son utilisation pour divers usages est à privilégier.*

Les dispositions de cet article seront remplacées par celles définies dans le "zonage d'assainissement" lorsque celui-ci sera approuvé, conformément à la Loi sur l'Eau.

#### **4.3. — ELECTRICITE ET TELEPHONE**

*Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.*

### **ARTICLE NC 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE NC 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1. —** Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes à créer.

**6.2. —** Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m pourront être autorisés jusqu'en limite du domaine public (sous réserve de ne pas entraver la visibilité et la circulation sur voie publique).

### **ARTICLE NC 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1. —** Les constructions et bâtiments autorisés dans la zone seront édifiés à 5 m minimum des limites séparatives de propriété en respectant les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

**7.2. —** Des prescriptions de recul plus restrictives seront imposées lorsque les limites sont des limites de zone U ou NA (distance du Règlement Sanitaire Départemental ou de la législation des installations classées, comptée à partir de la limite de zone et non de l'habitation), sauf extension de bâtiments existants.

**7.3. —** Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limites séparatives.

## **ARTICLE NC 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

**8.1.** — Les constructions ou installations non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

**8.2.** — Les baies éclairant les pièces d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal pris à l'appui de ces baies.

## **ARTICLE NC 9 — EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE NC 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1.** — La hauteur maximale des bâtiments d'habitation liés à l'exploitation agricole est limitée à :

- 1 rez-de-chaussée ;
- un niveau de combles.

**10.2.** — Pour les autres bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes, ...), la hauteur maximum est fixée à 12 m. Pour les ouvrages techniques tels que silos, la hauteur maximale autorisée est de 15 m.

## **ARTICLE NC 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions ou utilisations du sol devront se conformer au cahier des prescriptions architecturales. Par ailleurs, les bâtiments agricoles devront être construits dans des replis de terrain.

## **ARTICLE NC 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à desservir doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE NC 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes devront être conservées. Les arbres abattus devront obligatoirement être remplacés, conformément au plan de gestion s'il existe.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage comme "espace boisé classé à créer, à conserver ou à protéger", sont soumis au régime des articles L.130.1 et suivants et R.130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE NC 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ND

## CARACTERE DE LA ZONE ND

---

La **zone ND** est une zone naturelle à protéger pour sa valeur paysagère.

Elle concerne :

- les espaces boisés existants
- les vallées inondables de la Covatte, de la Bath et de l'Allaine.

Seules sont autorisées les exploitations agricoles, sylvicoles compatibles avec le respect de l'environnement et les installations légères liées au loisir-nature.

**Dans le secteur NDa**, sont autorisés les travaux liés aux aménagements du lit majeur de l'Allaine (bassin de rétention des crues).

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE ND 1 — TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

---

1.1. — L'exploitation sylvicole dans les espaces boisés existants.

1.2. — Les installations légères liées aux sentiers de promenade et parcours sportifs.

1.3. — L'exploitation agricole compatible avec des zones inondables (prairies naturelles uniquement).

1.4. — Les équipements d'infra et superstructures nécessaires à la collectivité.

1.5. — Les aménagements du lit majeur de l'Allaine (bassins de rétention des crues...), **dans le secteur NDa**.

### ARTICLE ND 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

---

2.1. — Toute installation ou construction qui n'est pas autorisée à l'article ND 1.

2.2. — Tout défrichement dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les forêts soumises au régime forestier.

2.3. — Toute installation ou construction en zone inondable, à l'exception des travaux liés aux aménagements du lit majeur de l'Allaine autorisés à l'article ND 1-5.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE ND 3 — ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1. — ACCES

Les accès doivent être aménagés en fonction de la destination des aménagements à desservir (exploitations et sylvicoles).



### **3.2. — VOIRIE**

**3.2.1.** — Les voies existantes seront aménagées si nécessaire, dans le respect de l'environnement (emprises et chaussées limitées, abords végétalisés, ...).

**3.2.2.** — Des sentiers pédestres et autres promenades publiques pourront être aménagés dans les espaces boisés, dans le respect de l'environnement.

**3.2.3.** — Seuls les ouvrages figurant en emplacement réservé aux plans de zonage seront autorisés.

## **ARTICLE ND 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. — EAU**

Aucune desserte n'est assurée en zone ND. L'utilisation à des fins agricoles respectera le Règlement Sanitaire Départemental.

### **4.2. — ASSAINISSEMENT**

Aucun réseau n'est prévu en zone ND. Les effluents liés à l'activité agricole seront évacués conformément au Règlement Sanitaire Départemental et conformément au "zonage d'assainissement" lorsqu'il sera approuvé.

### **4.3. — ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 kv inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

## **ARTICLES ND 5 A ND 12**

---

Sans objet.

## **ARTICLE ND 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**13.1.** — Les plantations existantes doivent être maintenues.

**13.2.** — Les espaces boisés figurant au plan sous un quadrillage, sont à protéger et à conserver et soumis au régime défini aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les espèces végétales qui s'implanteront dans ces espaces boisés devront correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, frêne, bouleau...).

## **SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## A N N E X E

### E M P L A C E M E N T S   R É S E R V É S A U X V O I E S E T O U V R A G E S P U B L I C S A U X I N S T A L L A T I O N S D ' I N T É R Ê T G É N É R A L E T A U X E S P A C E S V E R T S

REFERENCE n° d'empl. réservé (aux plans de zonage)	DESTINATION	SUPERFICIE ou EMPRISE	BENEFICIAIRE
1	Liaison JONCHEREY - LA VOINAIE (élargissement et prolongement)	10 m d'emprise et 5 m d'emprise	Commune
3	Liaison Faubourg de Belfort - LA VOINAIE (rue du Douanier Dauphin)	10 m d'emprise 300 m	Commune
4	Liaison Faubourg de Belfort - Rue du Château (impasse de l'Allaine et pont sur l'Allaine)	6 m d'emprise 200 m	Commune
5	Chemin des berges de l'Allaine	3 m d'emprise	Commune
6	Accès zone NA "Bretillou" par rue des Bretilloux	8 m d'emprise	Commune
7	Liaisons zone NA "Bretillou" par rue du Château et rue des Bretilloux	8 m d'emprise	Commune
8	Extension du cimetière	55 ares	Commune
9	Liaison Faubourg de Montbéliard - Rue de la Paix	4 m d'emprise 400 m	Commune
10	Liaison Fontainate - Chauffours Faubourg de Montbéliard	8 m d'emprise 250 m soit 2000 m <sup>2</sup> env.	Commune

.../...

REFERENCE n° d'empl. réservé (aux plans de zonage)	DESTINATION	SUPERFICIE ou EMPRISE	BENEFICIAIRE
12	Voie nouvelle N. 19 et échangeurs	cf. plans 1/2500 et 1/5000	Etat
13	"LA LOUVIERE" Liaison ancien chemin de Thiancourt - rocade nord	8 m d'emprise	Commune
14	Desserte zones NA "VERGERATS" et "MONTREUX"		Commune
15	Accès zone NA "VERGERATS" et liaison - Avenue Jean Moulin	8 m et 6 m d'emprise	Commune
16	Accès zone NA "VERGERATS"	6 m d'emprise	Commune
17	Désenclavement zone UE par rue de l'Ege	8 m d'emprise	Commune
18	Desserte zone UE par rue des Parcs	20 m d'emprise 1800 m <sup>2</sup> env.	Commune
20	Espace public communal	20 000 m <sup>2</sup>	Commune
21	Aire de stationnement public "BRETILLOU"	3 100 m <sup>2</sup>	Commune
22	Aire de stationnement public "Remparts"	400 m <sup>2</sup>	Commune
25	Prolongement rue du stade	6 m d'emprise	Commune
26	Itinéraire cyclable	4 m d'emprise	Commune et Communauté de Communes du Sud-Territoire
27	Liaison Avenue de Lattre de Tassigny rue de Valdoie	8 m d'emprise sur 200 m environ	Commune