

# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lupicin



## Règlement

**Document approuvé par délibération du Conseil  
Municipal le :**

**Le Maire :**

11 r. Christiaan Huygens  
25000 BESANCON  
[www.toposweb.com](http://www.toposweb.com)



Papier recyclé

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	5
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	8
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	16
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	17
CHAPITRE 1 : ZONE 1AU .....	18
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	18
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	20
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	27
CHAPITRE 2 : ZONE 2AU .....	28
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	28
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	29
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	31
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	32
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	33
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	34
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	37
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	38
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	39
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	41
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	46

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-LUPICIN (Jura).

### Article 2 : Division du territoire en zones

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

#### Les zones urbaines :

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

#### Les zones à urbaniser :

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

#### Les zones agricoles :

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

#### Les zones naturelles

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

#### Les emplacements réservés

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

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

### **Zones soumises à des risques géologiques**

- en zone de risques maîtrisables une étude géotechnique doit obligatoirement être réalisée pour les projets de constructions et les aménagements.
- en zone de risques majeurs, toutes constructions sont interdites.

**Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 14 du titre II**

Les articles 1 à 14 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

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

**Rappels :**

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

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

Il convient de contacter le service RTE :

- pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire.
- pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE conformément au décret 91.1147 du 14 octobre 1991 (y compris pour toute demande de coupe et d'abattages d'arbres ou de taillis).

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### Caractères de la zone U

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

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

**Ua** : elle correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

**Ub** : le secteur Ub correspond aux extensions urbaines. Il comprend notamment des constructions intermédiaires, plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

**Uc** : la zone Uc correspond aux extensions pavillonnaires récentes. Il s'agit d'une zone périphérique avec des constructions implantées dans leur ensemble en milieu de parcelles. Elles sont localisées globalement au Nord et au Sud du bourg.

**Ud** : correspond à un secteur d'habitat collectif dense : il s'agit des bâtiments HLM situés au « Bas Versac ».

**Ui** : la zone Ui intègre les zones de loisirs existantes et à maintenir sur la commune de Saint-Lupicin.

**Ut** : correspond à un secteur voué à l'activité économique tertiaire, à sa pérennité et son développement.

**Ux** : le secteur Ux est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales) : il s'agit d'une entreprise située au Nord du bourg, ainsi que d'une zone d'activité localisée à l'Est du bourg.

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

### Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

#### **Dispositions générales :**

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

#### **Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :**

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

#### **Dispositions particulières aux secteurs Uc et Ud :**

- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

#### **Dispositions particulières au secteur Uf :**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière.

#### **Dispositions particulières au secteur Ug :**

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

#### **Dispositions particulières au secteur Uh :**

- Les constructions à usage d'habitation, d'exploitation agricole et forestière.

**Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises :

**Dispositions générales :**

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- Les ouvrages techniques à condition qu'il soit nécessaire à l'exploitation ou au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Toutes constructions en secteur U devra se situer à un minimum de 30 mètres des espaces boisés.

**Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :**

- Les constructions et installations à usage d'industrie, d'artisanat et de commerce, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.

**Dispositions particulières aux secteurs Uc et Ud :**

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

**Dispositions particulières aux secteurs Ui et Ut :**

- Les habitations sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à la vocation de la zone.

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

### **Article 3 – U : accès et voiries**

#### **Dispositions générales :**

##### Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### **Dispositions particulières aux secteurs Ua :**

- Tout terrain doit avoir un accès de 3 mètres de largeur minimum sauf pour l'existant qui ne fait pas l'objet d'une extension de surface de plancher supérieur à 50 m<sup>2</sup>.

##### Voirie (publique ou privée) :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 m.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées d'une longueur de plus de 75 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **Article 4 – U : desserte par les réseaux**

#### **Dispositions générales :**

##### Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

##### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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

##### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

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

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

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

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

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

Non réglementé.

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

#### **Dispositions générales :**

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

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

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

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

**Dispositions particulières au secteur Ua :**

L'implantation de la construction doit se faire à l'alignement par rapport aux limites d'emprises publiques.

Le volume principal avant de la construction doit être situé :

- soit sur limite d'emprise publique.
- soit avec le même alignement que les constructions voisines.
- soit à une distance comprise entre 0 et 5 mètres, dans le cas où les terrains voisins ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

L'isolation extérieure des constructions existante à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, la construction ne pourra s'implanter que sur une seule des limites d'emprise publique.

**Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uc et Ud :**

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, la construction ne pourra s'implanter que sur une seule des limites d'emprise publique.

**Dispositions particulières aux secteurs Uf et Ug :**

Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés au-delà de 2 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

**Dispositions particulières au secteur Uh :**

Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés au-delà de 7 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

**Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

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

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### **Dispositions particulières au secteur Ua :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance correspondant à la hauteur au faîtage principal ou à l'acrotère au moins égale à la moitié de la différence de hauteur sans pouvoir être inférieure à 1 mètre.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

#### **Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uc et Ud :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative, si la construction ne dépasse pas 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- soit à une distance correspondant à la hauteur au faîtage principal ou à l'acrotère au moins égale à la moitié de la différence de hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Dispositions particulières au secteur Uf :**

- Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 1 mètre.

#### **Dispositions particulières au secteur Ug :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1mètre des limites séparatives.

#### **Dispositions particulières au secteur Uh :**

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la façade de cette construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

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

### **Article 9 – U : emprise au sol**

Non règlementé.

### **Article 10 – U : hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales :**

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

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

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

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

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

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

#### **Dispositions particulières au secteur Ua**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout.

#### **Dispositions particulières aux secteurs Ub et Uc :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout.

#### **Dispositions particulières au secteur Ud :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout.

### **Dispositions particulières aux secteurs UI, Ut et Ux**

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.

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

#### **Dispositions générales :**

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.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à usage de service public et d'intérêt général.

#### **Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ud, UI, Ut et Ux :**

Non règlementé

#### **Dispositions particulières aux secteurs Ub et Uc :**

##### Clôtures :

*En limite d'emprise publique :*

Hauteur inférieure ou égal à 1,50 mètres.

Grillage de couleur sombre ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut, haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre.

*En limite séparative :*

Hauteur maximum de 2 mètres.

Grillage de couleur sombre ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut, haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre.

##### Toitures :

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures de type « pyramidal – 4 pans » sans faîtage ne sont pas autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 50% de la surface totale de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments de jardins y compris, gloriottes et abris, les garages et autres annexes à l'habitat, n'excédant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4 mètres au faîtage,
- les extensions de maisons d'habitation, pergolas et vérandas,

##### Façades :

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

## **Article 12 – U : stationnement**

### **Dispositions générales :**

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

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

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

### **Dispositions particulières au secteur Ua :**

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

- 2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

### **Dispositions particulières aux secteurs Ub et Uc :**

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

- 2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 2 places jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ; puis 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de transformation ou de rénovation des constructions s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Dispositions particulières aux secteurs Ud, Ui, Ut et Ux :**

Non règlementé

## **Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

### **Dispositions générales :**

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

**Dispositions particulières au secteur Ua :**

Les conifères ne sont pas autorisés dans les haies en limite de propriété.

**Dispositions particulières aux secteurs Ub et Uc :**

75% de la surface non affectée, aux constructions et stationnement doit rester perméable aux eaux pluviales.

Les conifères ne sont pas autorisés dans les haies en limite de propriété.

**Dispositions particulières aux secteurs Ud, Ui, Ut et Ux :**

Les conifères ne sont pas autorisés dans les haies en limite de propriété.

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

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

Non règlementé.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Caractères de la zone AU

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

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

**1AU** : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante. La réalisation de ces secteurs pourra se réaliser par l'intermédiaire d'un aménagement d'ensemble ou en plusieurs tranches.

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

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

Cette zone naturelle est destinée au développement futur des équipements publics intercommunaux.

**1AUt** : Il s'agit d'un secteur où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

Cette zone naturelle est destinée au développement de l'activité économique.

**1AUx** : Il s'agit d'un secteur où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

Cette zone naturelle est destinée à l'extension de la zone d'activité située à l'Est du bourg.

**2AU** : il s'agit d'une zone non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Cette dernière est vouée au développement de l'habitat à long terme.

## **CHAPITRE 1 : ZONE 1AU**

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

#### **Article 1 – AU : occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Dispositions générales :**

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

##### **Dispositions particulières au secteur 1AU :**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

##### **Dispositions particulières au secteur 1AUe :**

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiqués en art.2 - 1AUe, d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt.

##### **Dispositions particulières au secteur 1AUt :**

- Les constructions à usage d'habitation, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

##### **Dispositions particulières au secteur 1AUx :**

- Les constructions à usage d'habitation, d'exploitation agricole et forestière.

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

Sont admises :

### **Dispositions générales :**

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- Les ouvrages techniques à condition qu'il soit nécessaire à l'exploitation ou au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Toute construction en secteur AU devra se situer à un minimum de 30 mètres des espaces boisés.
- La réalisation des constructions est autorisée à condition :
  - o d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
  - o de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
  - o de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

### **Dispositions particulières au secteur 1AU :**

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerces, et de bureaux, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.
- La réalisation des constructions est autorisée à condition :
  - o d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
  - o de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare par opérations,
  - o de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

### **Dispositions particulières au secteur 1AUt :**

- Les habitations sont autorisées à la condition d'être nécessaires et liées à la réalisation d'opérations et projets d'intérêt collectif compatibles avec la vocation initiale de la zone.
- La réalisation des constructions est autorisée à condition :
  - o d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
  - o de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
  - o de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

### **Dispositions particulières au secteur 1AUe**

- Les logements de service des équipements collectifs et services publics, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.
- La réalisation des constructions est autorisée à condition :
  - o d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
  - o de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare par opérations,
  - o de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

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

### **Article 3 – AU : accès et voiries**

#### **Dispositions générales :**

##### Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 4 m minimum.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

##### Voirie (publique ou privée) :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 m.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées d'une longueur de plus de 75 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **Article 4 – AU : desserte par les réseaux**

#### **Dispositions générales :**

##### Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

##### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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

##### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

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

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Article 5 – AU : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

#### **Dispositions générales :**

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

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

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

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, la construction ne pourra s'implanter que sur une seule des limites d'emprise publique.

#### **Dispositions particulières aux secteurs 1AUe et 1AUt :**

Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés au-delà de 2 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

**Dispositions particulières au secteur 1AUx :**

Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés au-delà de 7 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

**Article 7 – AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

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

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**Dispositions particulières au secteur 1AU :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance correspondant à la hauteur au faitage principal ou à l'acrotère au moins égale à la moitié de la différence de hauteur sans pouvoir être inférieure à 1 mètre.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

**Dispositions particulières au secteur 1AUe :**

- Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 5 mètres

**Dispositions particulières au secteur 1AUt :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1mètre.

**Dispositions particulières au secteur 1AU :**

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la façade de cette construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

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

**Article 9 – AU : emprise au sol**

Non règlementé.

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

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

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

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

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

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

**Dispositions particulières au secteur 1AU :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture et 13 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

**Dispositions particulières au secteur 1AUe :**

Non règlementé

**Dispositions particulières aux secteurs 1AUt et 1AUx**

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.

**Article 11 – AU : aspect extérieur****Dispositions générales :**

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.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à usage de service public et d'intérêt général.

**Dispositions particulières au secteur 1AU :****Clôtures :**

*En limite d'emprise publique :*

Hauteur inférieur ou égal à 1,50 mètres.

Grillage de couleur sombre ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut, haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre.

*En limite séparative :*

Hauteur maximum de 2 mètres.

Grillage de couleur sombre ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut, haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre.

**Toitures :**

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures de type « pyramidal – 4 pans » sans faîtage ne sont pas autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 50% de la surface totale de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments de jardins y compris, gloriottes et abris, les garages et autres annexes à l'habitat, n'excédant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4 mètres au faîtage,
- les extensions de maisons d'habitation, pergolas et vérandas,

**Façades :**

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

**Dispositions particulières aux secteurs 1AUe 1AUt, et 1AUx :**

Non règlementé

**Article 12 – AU : stationnement**

**Dispositions générales :**

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

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

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

**Dispositions particulières au secteur 1AU :**

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

2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 2 places jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ; puis 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de transformation ou de rénovation des constructions s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dispositions particulières aux secteurs 1AUe, 1AUt, 1AUx :**

Non règlementé

**Article 13 – AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

**Dispositions générales :**

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

**Dispositions particulières au secteur 1AU :**

75% de la surface non affectée, aux constructions et stationnement doit rester perméable aux eaux pluviales.

Les conifères ne sont pas autorisés dans les haies en limite de propriété

**Dispositions particulières aux secteurs 1AUe, 1AUt et 1AUx:**

Les conifères ne sont pas autorisés dans les haies en limite de propriété

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

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

Non règlementé

## **CHAPITRE 2 : ZONE 2AU**

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

#### **Article 1 – 2AU : occupations et utilisations du sol interdites**

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2. – 2AU sont interdites.

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

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

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

### **Article 3 – 2AU : accès et voiries**

Non règlementé

### **Article 4 – 2AU : desserte par les réseaux**

Non règlementé

### **Article 5 – 2AU : caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

### **Article 6 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les points les plus proches des nouvelles constructions doivent être situés en limite ou au-delà de l'emprise publique.

### **Article 7 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

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

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Le point le plus proche des nouvelles constructions ou des installation de l'emprise publique doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 50 centimètres de la limite séparative

### **Article 8 – 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

**Article 9 – 2AU : emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 – 2AU : hauteur des constructions**

Non réglementé.

**Article 11 – 2AU : aspect extérieur**

Non réglementé.

**Article 12 – 2AU : stationnement**

Non réglementé.

**Article 13 – 2AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Non réglementé.

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

**Article 14 – 2AU : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non règlementé.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### Caractères de la zone A

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

Elle comprend 2 secteurs :

A : ce secteur intègre les espaces agricoles identifiés sur le territoire communal

Azh : Ce secteur est identifié comme humide ne permettant aucune occupation du sol mais conserve cependant une vocation agricole.

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

### **Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 – A.

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

Sont admises :

#### **Dispositions générales :**

Toute construction ou installation admise ci-dessous devra respecter une distance minimum de 30 mètres par rapport aux espaces boisés.

#### **Dispositions particulières au secteur A :**

- L'installation de nouvelles exploitations agricoles.
- l'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole, ainsi qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- Les gîtes sont autorisés à condition qu'ils soient complémentaires ou connexes à une exploitation agricole principale et que ces hébergements gardent un caractère saisonnier et touristique.
- Les constructions nécessaires à l'exercice d'une activité dans le prolongement ou complémentaires à l'activité agricole sont autorisées dans la mesure où celles-ci restent compatible avec les enjeux et la zone de l'activité agricole.
- Les ouvrages techniques à condition qu'il soit nécessaire à l'exploitation ou au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

#### **Dispositions particulières au secteur Azh :**

- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
- Les installations ou travaux à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

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

### **Article 3 – A : accès et voiries**

Non réglementé.

### **Article 4 – A : desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

#### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

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

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

### **Article 5 – A : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

### **Dispositions générales :**

Par rapport à toutes les voies, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer. Les logements de fonction devront respecter un recul de 6 mètres minimum des berges de cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

### **Dispositions particulières au secteur Azh :**

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

## **Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché et à une distance supérieure à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

### **Dispositions particulières au secteur Azh :**

Le point d'une installation la plus proche de la limite séparative pourra se réaliser en limite ou au-delà de 0.50 mètre.

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

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

## **Article 9 – A : emprise au sol**

Non règlementé

### **Article 10 – A : hauteur des constructions**

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

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres pour les bâtiments d'habitation et 16 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

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

#### **Dispositions générales :**

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

#### **Bâtiments d'exploitation :**

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

### **Article 12 – A : stationnement**

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

### **Article 13 – A : espaces libres et plantations**

Tout projet de construction devra s'intégrer dans l'environnement et devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

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

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

Non règlementé.

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Caractères de la zone N

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

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

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

Elle comprend 6 secteurs :

- N : zone naturelle et paysagère à protéger.
- Nh : secteur d'habitat diffus, à caractère naturel et paysager à protéger mais permettant une occupation du sol mesurée.
- Nt : secteur voué au développement du tourisme ; on retrouve 2 zones, dont une située à l'Est du bourg et une dans le prolongement Sud du Patey.
- Nzh : zone naturelle humide ne permettant aucune occupation du sol
- Nv : le secteur Nv est un secteur à enjeux naturels et touristiques.
- Ng : Zone naturelle dédiée à la protection de la gagée jaune

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

### **Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Disposition générale :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 – N.

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

Sont admises :

#### **Dispositions particulières aux secteurs N :**

- Sur l'habitat, seules sont autorisées les opérations de rénovation, de changement de destination, d'adaptation et d'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher, ou 20 m<sup>2</sup> maximum.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis de moins de 10 ans sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Les aménagements liés à l'installation et à l'exploitation d'une centrale hydro-électrique
- Les ouvrages techniques à condition qu'il soit nécessaire à l'exploitation ou au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Dispositions particulières au secteur Nh :**

- Sur l'habitat, seules sont autorisées les opérations de rénovation, de changement de destination, d'adaptation et d'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher, ou 20 m<sup>2</sup> maximum.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- La création d'annexe est également autorisée dans la limite de 20m<sup>2</sup> par construction.
- Les ouvrages techniques à condition qu'il soit nécessaire à l'exploitation ou au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Dispositions particulières au secteur Nt :**

- Les constructions et installations liées aux activités de sports et de loisirs.
- Les constructions d'intérêt général et bâtiments techniques nécessaires à la pratique des loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation dès lors :
  - o Qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement de l'activité,
  - o Qu'elles sont intégrées dans le volume de la construction abritant l'activité autorisée dans la zone.
- Les ouvrages techniques à condition qu'il soit nécessaire à l'exploitation ou au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Dispositions particulières aux secteurs Nzh et Ng :**

- Seules sont autorisées les installations, ouvrages techniques ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public et à condition d'être compatible avec la préservation de l'intérêt écologique du secteur.

**Dispositions particulières au secteur Nv :**

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la mise en valeur touristique et aux équipements collectifs.
- Les ouvrages techniques à condition qu'il soit nécessaire à l'exploitation ou au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **Article 3 – N : accès et voiries**

Non réglementé

### **Article 4 – N : desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

#### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

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

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

### **Article 5 – N : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

#### **Disposition générale :**

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

#### **Dispositions particulières au secteur N :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

#### **Dispositions particulières aux secteurs Nh et Nt :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

#### **Dispositions particulières aux secteurs Nzh et Ng :**

Le point d'une installation la plus proche de la limite d'emprise publique pourra se réaliser en limite ou au-delà de 0,8 mètre.

#### **Dispositions particulières au secteur Nv :**

Le point de la construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 1 mètre de la limite d'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique. Leur implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de la limite d'emprise publique.

### **Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Disposition générale :**

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

**Dispositions particulières au secteur N :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 10 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

**Dispositions particulières au secteur Nt :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

**Dispositions particulières au secteur Nh :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite séparative ou à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

**Dispositions particulières aux secteurs Nzh et Ng :**

Le point d'une installation la plus proche de la limite séparative pourra se réaliser en limite ou au-delà de 0,8 mètre.

**Dispositions particulières au secteur Nv :**

Le point le plus proche de la limite séparative doit être sur limite ou au-delà de 0,80 mètre.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique. Leur implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.

**Article 8 – N : implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

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

**Article 9 – N : emprise au sol**

Non règlementé.

**Article 10 – N : hauteur des constructions**

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

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres.

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

**Dispositions particulières aux secteurs Nh et Nt :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres à l'égout.

**Dispositions particulières aux secteurs Nt et Nv :**

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les ouvrages de faibles emprises.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres hors tout.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle indiquée, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

**Article 11 – N : aspect extérieur**

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.

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les couvertures écologiques et les couvertures liées aux énergies renouvelables sont autorisées.

**Article 12 – N : stationnement**

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

**Dispositions générales :**

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

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

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

**Disposition particulière au secteur Nv :**  
Le COS maximal est limité à 0,15.