

COMMUNE DE  
LEBETAIN

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**4. REGLEMENT**

Pièce écrite

*Pièce n° 4.1.*

Arrêté par délibération du Conseil Municipal  
le 11.04.2016

Approuvé par délibération du Conseil Municipal  
le 21.12.2016

**INITIATIVE Aménagement et Développement**

Adresse : 4, passage Jules DIDIER 70000 VESOUL - Fax : 03.84.75.31.69.



initiative

Tel : 03. 84. 75. 46. 47 - e-mail : initiativead@orange.fr

Tél : 03. 81. 83. 53. 29 - e-mail : initiativead25@orange.fr

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

## **SOMMAIRE**

<b>MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.</b>	<b>9</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.	10
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.</b>	<b>18</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.	19
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.</b>	<b>25</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.	26
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.</b>	<b>31</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	32

## **MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.**

**REMARQUE IMPORTANTE** : le décret du 28 décembre 2015 recodifie le code de l'urbanisme et modernise le contenu du PLU et notamment le règlement. Toutefois, cette réforme du règlement est progressive et ne s'applique que lors de la prochaine révision générale du PLU ou lors d'une élaboration prescrites après le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Le PLU de Lebetain ayant été prescrit en 2014, la modernisation du règlement du PLU n'est pas appliquée. La trame du règlement est donc celle applicable avant le 28 décembre 2015. Il en est de même des articles du code de l'urbanisme auquel il est fait référence dans le présent règlement.

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en 5 parties :

- TITRE I** - Dispositions générales et lexique.
- TITRE II** - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III** - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU et 1AU).
- TITRE IV** - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V** - Dispositions applicables aux zones naturelles (N).

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,

Concernant les plans graphiques et la précision des limites des zonages et des différents secteurs ou servitudes (emplacement réservé ...), une vérification sur le fichier informatique, disponible au service urbanisme, permettra d'obtenir une lecture précise de la limite.

***TITRE I :***  
***DISPOSITIONS GÉNÉRALES.***

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4, R. 123-9 et R. 123-11 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

---

## **ARTICLE 1 - Champ d'application géographique.**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de LEBETAIN.

---

## **ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

---

**1** - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles visées à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

**2** - Sont et demeurent cependant applicables au territoire communal :

- Les articles R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (notion de conservation des vestiges archéologiques), R.111-15 (permis de construire et respect de l'environnement).
- Les articles L. 111-9, L. 111-10 (opposabilité d'un avis à statuer et notion d'utilité publique).
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre indicatif dans les annexes du PLU.
- Le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser.
- La réglementation de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes.

**3** - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

---

## **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les pièces graphiques du règlement. Celles-ci comprennent également :

**1** - Les zones urbaines, dites "zones U".

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent la zone U.

La zone U correspond au centre ancien et aux extensions récentes de LEBETAIN.

La zone U comporte un secteur indicé « i » soumis à un risque d'inondation et concernée par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du bassin de l'Allaine approuvé par arrêté préfectoral le 23 décembre 2005.

La zone U comporte un secteur Uoap dans lequel des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.

## 2 - Les zones à urbaniser, dites "zones AU".

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser AU possèdent une vocation mixte à dominante d'habitat, urbanisable dans le respect des conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

## 3 - Les zones affectées aux activités agricoles, dites "zones A".

Ces zones couvrent les espaces agricoles du territoire.

Elles comportent un secteur indicé « i » soumis à des risques d'inondation et concerné par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du bassin de l'Allaine approuvé par arrêté préfectoral le 23 décembre 2005.

## 4 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N".

Les zones naturelles et forestières couvrent 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.

Elles comportent un secteur indicé « i » soumis à des risques d'inondation et concerné par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du bassin de l'Allaine approuvé par arrêté préfectoral le 23 décembre 2005.

Les plans comportent également :

### Les emplacements réservés

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

---

## **ARTICLE 4 - Adaptations mineures – Equipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général - Immeubles existants**

---

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

Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises. Les adaptations font l'objet d'une décision motivée du maire.

2° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6, 7 et 8 des règlements de zones et pourront ne pas être soumis aux articles 9, 10 et 14, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

3° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (cf. article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

---

## ARTICLE 5 - Rappels divers.

---

### ● Archéologie

La protection du patrimoine archéologique est régie par :

- code du Patrimoine et notamment son Livre V ;
- loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ;
- loi modificative n° 2003-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n° 2004-490 du 3 juin 2004 ;
- loi n° 2004-804 du 9 août 2004 (article 17).

Conformément à l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, la saisine du préfet de Région, par la personne projetant des travaux ou l'autorité administrative chargée de l'instruction du projet, est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- Les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées conformément à l'article L311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissements régies par les articles R421-19 et suivants du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-17 du Code de l'urbanisme ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autorisation administrative qui doivent être précédés d'une étude d'impact (au titre de l'article L122-1 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 L621-9 du code du Patrimoine.

Les autres projets (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installations ou de travaux divers, permis d'aménager ou ZAC) donneront lieu à une saisine du préfet de Région lorsqu'ils sont réalisés dans des zones géographiques et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures en application des décrets de 2002 et 2004 et tel que défini par un arrêté de zonage transmis aux maires.

A ce jour, la commune a fait l'objet d'un arrêté dit de « zonage » n° 03/150 en date du 25 août 2003.

Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées en Conseil d'État » (code du Patrimoine livre 5, chapitre 4).

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (7 rue Charles Nodier, 25043 BESANCON CEDEX, tél. : 03.81.65.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n°80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

- Prise en compte des personnes à mobilité réduite

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets antérieurs obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières en matière d'accès et de voirie (article 3) et de stationnement (article 12).

Dans l'ensemble des zones s'appliquent les paragraphes suivants :

Article 3 :

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999, à l'arrêté du 31 août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

Article 12 :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-757 du 31 août 1999, à l'arrêté du 31 août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

- Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 b) du code de l'urbanisme.

- Récupération des eaux pluviales

Pour toute construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Pour toute construction, la récupération des eaux pluviales pour d'autres usages est conseillée.

- Zonage sismique

La commune sur laquelle s'applique le PLU est concernée par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010.

Ce décret détermine cinq zones de sismicité croissante (1 : très faible, 2 : faible, 3 : modérée, 4 : moyenne et 5 : forte) :

Ce zonage sismique classe Lebetain dans une zone de sismicité de classe 4. Des règles de constructions parasismiques sont applicables. Elles diffèrent selon le type de projet : bâtiments à "risque normal" et installations classées.

- Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa de retrait/gonflement des argiles. Le classement comporte 4 niveaux (nul, faible, moyen et fort). La commune est concernée par les aléas nuls, faibles et moyens. La conception des constructions devra prendre en compte ces aléas.

## ● Classement acoustique

Le classement sonore des infrastructures traversant ou impactant Lebetain conformément à l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2010 a classé la RN 1019 en catégorie 2. La largeur du secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la voie est de 250 m. Selon cet arrêté, certaines constructions autorisées de part et d'autre de la RN 1019 sur une largeur de 250 m sont concernées par des prescriptions d'isolement acoustique.

---

## **ARTICLE 6 - Statut réglementaire des voies et chemins piétons.**

---

### ● Les voies

Sont considérées comme voies pour l'application des reculs et autres alignements pour les différentes zones du PLU :

- tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents d'urbanisme du règlement ;
- toute voie à créer résultant d'une des prescriptions suivantes :
  - . emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique reporté sur le plan graphique du règlement,
  - . toute voie à modifier ou à créer figurant dans la pièce "orientation d'aménagement" du PLU,
  - . toute voie résultant d'un plan d'alignement approuvé et reporté dans les annexes du PLU,
  - . toute voie à modifier ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.

### ● Les chemins piétons et emprises publiques

Sont considérés comme chemins piétons et emprises publiques pour la prise en compte des marges de recul ou d'alignement :

- les espaces verts, parcs, aires de jeux publics,
- les chemins piétons à conserver ou à créer en liaison avec les orientations d'aménagement notamment,
- les itinéraires cyclables,
- les emplacements réservés et servitudes de cheminement piéton mentionnés au document graphique du règlement.

***TITRE II :***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES***  
***AUX ZONES URBAINES.***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.**

---

### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone couvre le village ancien et les zones d'extensions récentes de Lebetain. Ces zones urbaines disposent de réseaux suffisants. Les règles du PLU confirment la vocation résidentielle de ces zones.

Le secteur Ui est soumis au risque d'inondation et concerné par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du bassin de l'Allaine approuvé par arrêté préfectoral le 23 décembre 2005. Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique jointe en annexe du PLU et il conviendra de s'y reporter.

Une partie de la zone U est concernée par le site inscrit du Val Saint-Dizier (inscrit depuis le 08 aout 1978). Cette inscription est à l'origine de la servitude relative à la protection des sites et monuments naturels classés ou inscrits (AC2). Les maîtres d'ouvrages ont l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site, quatre mois au moins avant le début de ces travaux. L'Architecte des bâtiments de France émet un avis simple et qui peut être tacite sur les projets de construction, et un avis conforme sur les projets de démolition.

La zone U comporte un secteur Uoap dans lequel des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

#### **ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules, bitumes, mâchefers,...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole ou horticole,
- les constructions à destination d'entrepôt, sauf si elles sont liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU et si elles sont contiguës au bâtiment existant,
- les constructions à destination industrielle,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'article U 2 ci-après.

Sont de plus interdits dans les secteurs Ui :

- la création d'établissements sensibles (installation classée pour la protection de l'environnement, immeuble de grande hauteur, établissement recevant du public),
- la création de sous-sols,
- la création de logements nouveaux et tous les changements de destination transformant une construction en habitation,
- les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transports autorisés,
- les digues et ouvrages assimilés, sauf pour la protection des lieux fortement urbanisés,
- les reconstructions après sinistre si le sinistre a été occasionné par les inondations.

---

## **ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

- Sont en outre admis dans toute la zone U, (y compris le secteur Ui), les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

- Dans les secteurs Ui délimités par le document graphique ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient localisées au-dessus de la cote de référence :

- . Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre.
- . L'aménagement des logements existants.
- . Les constructions annexes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine, ...
- . Les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'il soit apporté la preuve que l'extension ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

- Dans le secteur Uoap, les constructions et installations sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE U 3 - Accès et voirie.**

---

#### **1 - Accès.**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

## **2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour sans utiliser la marche arrière. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.

---

## **ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux.**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

### **1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement.**

#### **2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

## 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

## 3 - Ordures ménagères.

- Les bâtiments collectifs à destination logement doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence en rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation de bâtiments collectifs à destination de logement, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu en limite de parcelle.

## 4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

---

### ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

### ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer ou en retrait de l'alignement.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il est nécessaire d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

---

#### **ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

- Les constructions doivent être implantées à 2 m minimum de la limite séparative.
- En cas de bâtiment préexistant, non implanté à 2 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.
- La construction sur les limites séparatives est admise en cas de bâtiments mitoyens dont les volumes s'harmonisent.
- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à la rive.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il est nécessaire d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

---

#### **ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

---

#### **ARTICLE U 9 - Emprise au sol.**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

#### **ARTICLE U 10 - Hauteur des constructions.**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

La hauteur des équipements d'infrastructures ou de superstructures (cheminée, antennes, ...) ainsi que des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas réglementée.

---

#### **ARTICLE U 11 - Aspect extérieur.**

---

##### **1 - Généralités**

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

## 2 - Toitures

- Les toitures principales seront à deux pans avec une pente de 40 à 45 degrés. Une pente plus faible est admise dans le cas d'auvent ou pour certaines parties de toiture couvrant les annexes en continuité avec la toiture principale.

- Les toitures seront couvertes de tuiles mécaniques de couleur rouge à brun.

- Des dérogations aux prescriptions pour les toitures (pente et couverture) sont autorisées lors de toitures végétales ou pour la mise en œuvre de dispositif de production d'énergie à partir d'une ressource renouvelable.

## 3 - Façades

- Les couleurs des façades seront dans la gamme des pastels à base de brun, beige et ocre ainsi que toutes les couleurs obtenues par l'emploi de matériaux naturels comme sable, chaux, poussières de pierres, etc...

- Est interdite l'utilisation des blancs purs ou insuffisamment teintés.

## 4 - Clôtures

Sur voie, la hauteur des clôtures est limitée à 1,3 mètre. Elle peut atteindre 2 mètres dans les parties de rue où elles assurent le prolongement architectural ou le soutènement du terrain.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas :

- 1,8 mètre pour les murs pleins ;
- 2 mètres pour les haies végétales ;
- 2 mètres pour les clôtures ajourées dont la hauteur des murs bahuts ne dépassera pas 0,6 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèces végétales);
- et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 1,3 mètre ;
- et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.

La clôture doit suivre la pente du terrain, sans redent. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les piliers d'entrée doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans le secteur Ui les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec simple grillage. Elles seront transparentes (perméables à 80%) dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

## 5 - Restauration

Dans le cadre de la restauration, il est imposé :

- de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),
- de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
- de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
- de ne pas modifier les proportions de percements des façades.

En cas de réfection de toiture, l'aspect général de celle-ci sera conservé (couleur, densité de tuiles, traitement des rives). En cas d'ajout de châssis de toit, ces derniers seront limités à deux unités par pan de toit, alignés sur les baies des étages inférieurs et en première moitié de toiture.

## 6 - Constructions en pente

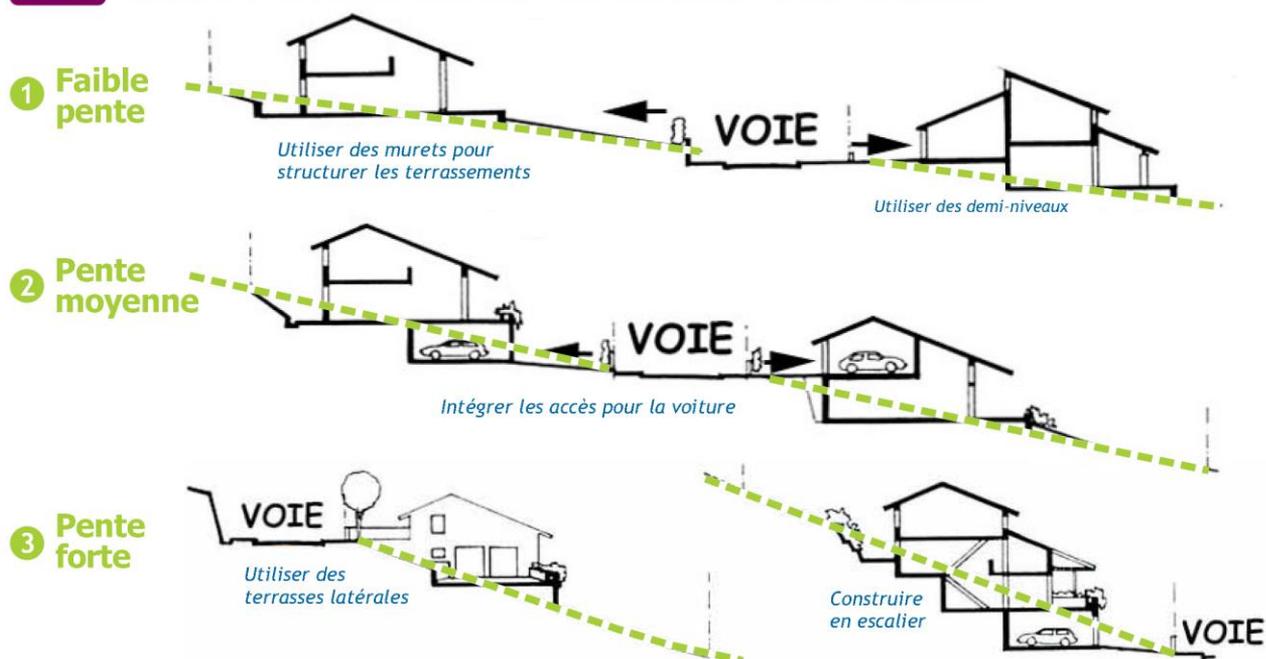
. Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

. Les constructions implantées sur des pentes doit s'adapter à la pente en :

- adaptant les niveaux de la construction à la pente et en limitant les modifications de terrain (décaissement et murs de soutènements). Les remblais supérieurs à 60 cm sont interdits ;
- prenant en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain ;
- orientant le faîtage de la construction principale parallèlement aux courbes de niveaux sauf un parti architectural fort justifie une orientation différente.

**La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.**

### OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



## 7 - Divers

- Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de les faire prolonger une verrière existante.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

---

#### **ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules.**

---

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est imposé deux places de stationnement minimum par logement sur la parcelle construite. Ces places de stationnement seront situées hors clôtures c'est-à-dire accessibles directement sans interposition de clôtures ou de portails.
- Les constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements doivent être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit posséder une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup>/logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup>/logement dans les autres cas.
- Les constructions à usage principal de bureaux doivent être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. La superficie minimale de cet espace doit représenter 1,5 % de la surface de plancher de la construction.

---

#### **ARTICLE U 13 - Espaces libres et plantations.**

---

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales et variées.
- Les haies doivent être constituées d'essences locales.

***TITRE III :***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES***  
***AUX ZONES A URBANISER.***

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.**

---

**VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

Ces équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) possèdent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone a pour vocation de permettre l'extension du village.

Cette zone est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services et d'activités compatibles avec l'habitation. Les constructions doivent être réalisées dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Cette zone AU peut s'urbaniser dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC,...) avec la possibilité de réaliser plusieurs tranches.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

---

**ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules, bitumes, machefers,...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole ou horticole,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination industrielle.

---

**ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

Dans la zone AU, sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-dessous si elles respectent les principes suivants :

- Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...).

Elles doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.

Sont alors autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 1 à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE AU 3 - Accès et voirie.**

---

#### **1 - Accès.**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

#### **2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent

faire demi-tour sans utiliser la marche arrière. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.

---

## **ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux.**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

### **1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement.**

#### 2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

### **3 - Ordures ménagères.**

- Les constructions doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence en rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée

doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu en limite de parcelles.

#### **4 - Autres réseaux.**

- Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et/ou fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible l'installation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

---

#### **ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

#### **ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer ou en retrait de l'alignement.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il est nécessaire d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

---

#### **ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

- Les constructions doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il est nécessaire d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

---

**ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

---

**ARTICLE AU 9 - Emprise au sol.**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

**ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions.**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

---

**ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur.**

---

**1 - Généralités**

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

**2 - Clôtures**

Sur voie, la hauteur des clôtures est limitée à 1,3 mètre. Elle peut atteindre 2 mètres dans les parties de rue où elles assurent le prolongement architectural ou le soutènement du terrain.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas :

- 1,8 mètre pour les murs pleins ;
- 2 mètres pour les haies végétales ;
- 2 mètres pour les clôtures ajourées dont la hauteur des murs bahuts ne dépassera pas 0,6 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèces végétales) ;
- et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 1,3 mètre ;
- et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.

La clôture doit suivre la pente du terrain, sans redent. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les piliers d'entrée doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### 3 - Divers

- Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de les faire prolonger une verrière existante.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

---

#### **ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules.**

---

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est imposé deux places de stationnement minimum par logement sur la parcelle construite. Ces places de stationnement seront situées hors clôtures c'est-à-dire accessibles directement sans interposition de clôtures ou de portails.
- Les constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements doivent être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit posséder une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup>/logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup>/logement dans les autres cas.
- Les constructions à usage principal de bureaux doivent être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. La superficie minimale de cet espace doit représenter 1,5 % de la surface de plancher de la construction.

---

#### **ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations.**

---

- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

***TITRE IV :***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES***  
***A LA ZONE AGRICOLE.***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.**

---

### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone est affectée aux activités agricoles. Y sont autorisées toutes les constructions et installations liées à l'activité agricole ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes non liées à l'activité agricole, à l'exclusion de tout changement de destination.

La zone A comporte un secteur Ai soumis à des risques d'inondation.

Une partie de la zone A est concernée par le site inscrit du Val Saint-Dizier (inscrit depuis le 08 aout 1978). Cette inscription est à l'origine de la servitude relative à la protection des sites et monuments naturels classés ou inscrits (AC2). Les maîtres d'ouvrages ont l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site, quatre mois au moins avant le début de ces travaux. L'Architecte des bâtiments de France émet un avis simple et qui peut être tacite sur les projets de construction, et un avis conforme sur les projets de démolition.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

Toute occupation et utilisation du sol non interdites ou non soumises à des conditions particulières aux articles 1 et 2 sont admises.

---

#### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre qu'agricoles sous réserve de l'article A2.

Sont interdits les changements de destination des constructions existantes non liées à l'activité agricole.

---

#### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments et installations à usage d'activité annexe à l'activité agricole préexistante, tels que les activités de transformation et de vente des produits agricoles issus de l'exploitation, les activités d'accueil à caractère touristique à condition :
  - . qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole,
  - . qu'ils soient développés dans les bâtiments existants de l'exploitation agricole,
  - . qu'ils soient liés à l'exploitation agricole,
  - . qu'ils constituent un complément à l'activité de l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles,

soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation (c'est-à-dire à une distance de moins de 100 m des locaux à surveiller) et dans la limite d'une habitation par exploitation.

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- Les adaptations et réfections des constructions existantes non liées à l'activité agricole.

Dans le secteur Ai sont autorisés uniquement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléas plus faibles. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoient aucune occupation humaine permanente. Ces constructions doivent être réalisées au-dessus de la cote de référence.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE A 3 - Accès et voirie.**

#### **1 - Accès**

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

#### **2 - Voirie**

- Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **1 - Eau**

1.1 - Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

1.2 - En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

## **2 - Assainissement**

### 2.1 - Eaux usées.

Toute construction à destination d'habitation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

### 2.2 - Eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

---

## **ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

## **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

- Une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement doit être respectée.

- Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

---

## **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

- Une marge d'isolement de 5 m minimum doit être observée.

- Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 30 m par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier.

---

**ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

---

**ARTICLE A 9 - Emprise au sol.**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

**ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.**

---

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 12 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.

- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général (aérogénérateur,...) sont exemptés de la règle de hauteur.

---

**ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.**

---

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions agricoles doivent de préférence être implantées dans des secteurs peu soumis à la vue (pas en sommet de butte par exemple).

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

**Toitures :**

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants. Les couleurs autorisées doivent s'harmoniser avec le site. Sont interdits, les matériaux brillants et réfléchissants ou les matériaux s'altérant dans le temps.

**Matériaux et couleurs :**

- Pour les bâtiments liés à l'activité agricole, les bardages en bois sont préconisés. Les bardages d'aspect bac acier sont tolérés sous réserve que la teinte retenue s'intègre dans l'environnement du bâtiment.

---

**ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.**

---

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

**ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.**

---

Des plantations sont imposées pour assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles (stabulations, hangars à matériel, silos). Ces plantations peuvent prendre la forme d'une haie mixte (arbustes + arbres) ou de bosquets disposés de façon à assurer une insertion paysagère optimale. Le volume des plantations doit être adapté aux volumes des constructions.

***TITRE V :***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES***  
***A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.**

---

### **VOCATION DE LA ZONE**

Les zones naturelles et forestières doivent être protégées 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.

Ces zones N concernent :

- les boisements,
- les zones humides,
- les zones concernées par des classements environnementaux.

La zone N comporte un secteur Ns réservé aux activités sportives et de loisirs (dont la salle des trois Fontaines).

La zone N comporte un secteur Ni est soumis à des risques d'inondation.

La zone N comporte des constructions existantes à usage d'habitation pour lesquelles sont autorisées sous certaines conditions les extensions et annexes.

Une partie de la zone N est concernée par le site inscrit du Val Saint-Dizier (inscrit depuis le 08 aout 1978). Cette inscription est à l'origine de la servitude relative à la protection des sites et monuments naturels classés ou inscrits (AC2). Les maîtres d'ouvrages ont l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site, quatre mois au moins avant le début de ces travaux. L'Architecte des bâtiments de France émet un avis simple et qui peut être tacite sur les projets de construction, et un avis conforme sur les projets de démolition.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

---

#### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Sont interdits les changements de destination des constructions existantes.

---

#### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

1 - Sont autorisés dans toute la zone N à l'exception du secteur Ni, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, milieux écologiques,...) :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité

agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les adaptations, réfections, extensions modérées et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à conditions que :
  - . ces annexes et extensions ne compromettent pas l'activité agricole,
  - . ces annexes et extensions soient d'emprise modérée (moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante),
  - . ces annexes soient situées à moins de 15 m de la construction principale.

2 - Dans le secteur Ni sont autorisés uniquement les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléas plus faibles. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente. Ces constructions doivent être réalisées au-dessus de la cote de référence.

3 - Dans le secteur Ns sont de plus autorisés les équipements collectifs ou services publics à finalité culturelle, récréative ou sportive, les aires de stationnement, l'édification de clôtures, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupation et utilisations du sol admises dans ce secteur.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE N 3 - Accès et voirie.**

Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

### **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **1 - Eau**

- Toute construction, à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

#### **2 - Assainissement**

##### **2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction rejetant des eaux usées doit être équipée d'un système d'assainissement autonome.

## 2.2 - Eaux pluviales.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

---

### **ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

Sans objet

---

### **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

- Les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins des voies et des emprises publiques.
- Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

---

### **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

---

### **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

La distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

---

### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol.**

---

L'emprise au sol maximale des adaptations, réfections, extensions modérées et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.

---

### **ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

La hauteur des aérogénérateurs et des équipements publics ou collectifs n'est pas réglementée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure et d'intérêt général sont exemptés de la règle de hauteur.

---

**ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.**

---

- Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

---

**ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.**

---

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

**ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.**

---

- Les plantations réalisées sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers...

\* \* \*