

7

PREFECTURE DU JURA  
REÇU LE :  
21 JUIN 2021  
Loi du 2 Mars 1982

SMU-AU  
22 JUIN 2021

# LE LOUVEROT

Plan Local d'Urbanisme

## RÈGLEMENT ÉCRIT

### DOSSIER APPROUVE

Vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 06/11/2017 et à la délibération complémentaire du 12/02/2018

*modifié par délibération*

Le Maire, *du 16.06.2021*

M. Michel GRIS



## SOMMAIRE

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 .....	13
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	14
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	15
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	16
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	21
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	22
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	23
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	24
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	27
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	28
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	29
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	29
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	32



## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

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

### **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 installations nécessaires au bon fonctionnement du service public ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires des zones.**

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

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

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

**Article 4 : Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :**Extrait de l'article L.152-3 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Les divisions de terrain et les servitudes de cours communes :

Les règles édictées dans le règlement s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Au titre de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires peuvent déroger aux dispositions de l'article 7 du règlement par l'institution d'une servitude de « cours commune ».

Rappels :

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

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

**Article 5 : Définitions :**Les annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions représentant un complément à la construction principale et n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes peuvent être contiguës au bâtiment principal ou bien non contiguës. Il peut s'agir : d'abris de jardin, d'abris à bois, de barbecues, d'abris pour animaux, de garage, carports, piscines couvertes dont le bassin n'excède pas 10 m<sup>2</sup>, d'ateliers (bricolage, peinture..), de kiosques, etc.

## 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 (indicative) des différents 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.

**UB** : elle correspond aux extensions urbaines continues et discontinues. Elle comprend notamment des constructions plus ou moins récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont généralement situées en marge de l'actuel bourg-centre.

**UJ** : elle correspond aux secteurs situés à proximité des parties urbanisées qui participent à la qualité paysagère du village et à la préservation d'espaces occupés par des jardins et des vergers.

## 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 gravats, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

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

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2 – U du présent règlement.

#### **Disposition particulière aux secteurs UJ :**

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 – UJ du présent règlement.

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

### **Disposition générale :**

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

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

Sont admis :

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les aménagements et extensions limitées des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière uniquement dans le cadre d'une mise aux normes et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation
- Les entrepôts ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage en terme architectural, olfactive ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à conditions que la capacité des réseaux soit suffisante.
- Les transformations et extensions des établissements existants sont autorisées s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle des nuisances pour le voisinage des habitations et/ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- La démolition de constructions existantes à condition de faire l'objet au préalable d'un permis de démolir

### **Dispositions particulières aux secteurs UJ**

Sont admis :

- Les abris de jardin à condition de respecter les prescriptions des articles 9 – UJ et 10 – UJ du présent règlement.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager de la zone :
  - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - o Les aménagements, installations, travaux liés à la réalisation de voies routières.
  - o 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.
  - o Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

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

### Article 3 – U : accès et voiries

#### **Dispositions générales :**

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

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

### 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.

##### Eaux usées :

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

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

##### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés 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 façade la plus proche des berges des cours d'eau et des fossés.

Tout point de la façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 mètres par rapport aux fossés existants ou à modifier.

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

**Dispositions particulières aux secteurs UA:**

La façade avant de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

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, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès pour les véhicules et que cela ne soit pas incompatible avec la Loi handicap du 11 février 2005.

**Disposition particulière aux secteurs UB :**

La façade avant de la construction doit être située à une distance comprise entre 4 et 10 mètres.

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

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

### **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 dans le volume, reconstruction après sinistre. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

La façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doit s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et à une distance de 5 mètres des fossés. Seuls les équipements d'intérêts généraux et collectifs sont exemptés de cette règle.

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

Les constructions et installations à usage d'habitation doivent s'implanter :

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

Les annexes :

- Les constructions d'annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur est supérieure à 2,5 mètres hors toit devront s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions d'annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure à 2.5 mètres devront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre.

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

Non réglementé.

**Article 9 – U : emprise au sol****Dispositions particulières aux secteurs UJ :**

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 15 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

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

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

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

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

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

**Dispositions particulières aux secteurs UA :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitat principal et 3.5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes de l'habitat.

**Dispositions particulières aux secteurs UB :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitat principal et 3.5 mètres à l'acrotère pour les annexes de l'habitat.

**Dispositions particulières aux secteurs UJ :**

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3 mètres hors tout.

**Article 11 - U : aspect extérieur****Dispositions générales :**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables : L'autorisation sera refusée ou ne pourra être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Des dispositions différentes, pour l'ensemble de cet article seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création ou d'une innovation architecturale. Ces dispositions sont également applicables dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment ancien. Le demandeur devra justifier son choix et veiller à l'intégration du projet architectural avec le site et/ou les constructions avoisinantes.

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

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

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

##### Clôtures

Les murs (bahut) devront être en pierres ou enduit et ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur. Ils pourront être surmontés de grillages ou de panneaux à clairevoie sans pouvoir dépasser un total de 2 mètres.

##### Toitures

Les toitures des constructions principales devront obligatoirement avoir deux pans, tandis que celles des annexes pourront avoir un seul pan. Les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures devront être recouvertes par des tuiles agréées par les annexes des tuiles de Franche – Comté.

La pente de toiture des constructions principales devra être au minimum de 70%. La pente de toiture des annexes pourra être inférieure.

##### Façades

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées. Les façades devront être de couleur ocre, calcaire ou en pierres jointes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

##### Clôtures

Les murs (bahut) devront être en pierres ou enduit et ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur. Ils pourront être surmontés de grillages ou de panneaux à clairevoie sans pouvoir dépasser un total de 2 mètres.

##### Façades

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées. Les façades devront être de couleur ocre, calcaire ou en pierres jointes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **Article 12 – U : stationnement**

#### **Dispositions générales :**

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

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

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

**Dispositions particulières aux secteurs UB :**

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

- Au moins 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup>
- 1 place de stationnement supplémentaire devra être créée pour chaque tranche réalisée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

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

**Dispositions générales :**

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiées les haies composées d'essences locales.

Tout projet devra être accompagné de plantations (arbres fruitiers et/ou arbres feuillus à moyenne tige et/ou haies vives).

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

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

Non réglementé.

**Article 15 – U : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Caractères de la zone AU

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

#### Définition (indicative) des différents secteurs de la zone AU :

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

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

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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
  - o Les terrains de camping et de caravanages.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée.
- 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.
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

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

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureau autres que celles visées à l'article 2 – 1AU du présent règlement.

#### **Disposition particulière aux secteurs 2AU:**

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

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

### **Dispositions générales :**

Sont admises :

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

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

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerce et de bureau à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes.

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

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

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

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

#### **Dispositions générales :**

##### Accès et voirie :

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

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

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

##### Voirie :

L'emprise des nouvelles voies publiques ou privées, doit être au minimum de 7 mètres.

Les voies douces ne sont pas soumises à la règle.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, devront effectuer un bouclage pour ne pas créer d'impasse.

## **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 de l'Agence Régionale de Santé.

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

- 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 – 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 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

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

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

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

La façade avant d'une construction la plus proche de l'emprise publique doit être située entre 4 et 10 mètres.

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

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

## **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 ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15m des berges des cours d'eau et à une distance de 5 mètres des fossés.

**Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

Les constructions et installations à usage d'habitation doivent s'implanter :

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

Les annexes :

- Les constructions d'annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur est supérieur à 2,5 mètres hors tout devront s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions d'annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieur à 2.5 mètres devront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre.

**Dispositions particulières au secteur 2AU:**

La façade avant des constructions et installations doivent s'implanter :

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

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

Non réglementé.

**Article 9 – AU : emprise au sol**

Non réglementé.

**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. La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

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.

**Dispositions particulières aux secteurs 1AU:**

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

Les annexes à l'habitat sont limitées à 3,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

**Article 11 – AU : aspect extérieur**

**Dispositions générales :**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables : L'autorisation sera refusée ou ne pourra être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Des dispositions différentes, pour l'ensemble de cet article seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création ou d'une innovation architecturale. Ces dispositions sont également applicables dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment ancien. Le demandeur devra justifier son choix et veiller à l'intégration du projet architectural avec le site et/ou les constructions avoisinantes.

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

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

**Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

Clôtures

Les murs (bahut) devront être en pierres ou enduit et ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur. Ils pourront être surmontés de grillages ou de panneaux à clairevoie sans pouvoir dépasser un total de 2 mètres.

Façades

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées. Les façades devront être de couleur ocre, calcaire ou en pierres jointes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

**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.

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

**Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

Pour les constructions nouvelles et les extensions à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Au moins 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup>
- 1 place de stationnement supplémentaire devra être créée pour chaque tranche réalisée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

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

**Dispositions générales :**

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Tout projet devra être accompagné de plantations (arbres fruitiers et/ou arbres feuillus à moyenne tige et/ou haies vives).

Les surfaces non affectées aux constructions et au stationnement devront être plantées et entretenues dans la condition suivante :

- Au moins 50% de la surface non bâtie doit rester perméable aux eaux de pluies.

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

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

Non réglementé.

**Article 15 – AU : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

#### Définition (indicative) de la zone A :

- **A** : zone agricole à protéger.

Cette zone est concernée par la présence :

- de bâtiments identifiés au titre de l'article R.123-12 2° du code de l'urbanisme (bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination)
- d'éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (éléments à protéger)

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

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

#### **Dispositions générales :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 – A du présent règlement.

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

#### **Dispositions générales :**

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité d'une exploitation agricole à condition que les différents bâtiments principaux soient regroupés sur un même site,
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - Etre liée et nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole
  - Une seule habitation maximum par exploitation
  - Etre édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation
  - Etre édifiée postérieurement par rapport aux bâtiments d'exploitation
- 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,
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.123-12 2° du Code de l'Urbanisme vers une destination d'habitation,
- Les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition de respecter les prescriptions des articles 8 – A, 9 – A, 10 – A du présent règlement.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe qui reste accessoire ou complémentaire à l'activité agricole :
  - mise en valeur de ressources locales d'énergie (éolien autoproduction / bois : déchetage, séchage), plate-forme de compostage, recyclage de matières naturelles, à condition :
    - de ne pas compromettre l'activité agricole,
    - de ne pas porter atteinte aux terres de bonne qualité et à la capacité de production du secteur agricole,
    - de s'implanter à proximité des bâtiments de l'exploitation.

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

### Article 3 – A : accès et voiries

Non réglementé.

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

#### **Dispositions générales :**

##### Eau potable :

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

##### Eaux usées :

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

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

##### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

- 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 10 m des voies existantes, à modifier ou à créer. Par rapport aux berges des cours d'eau, le recul minimal est de 6 mètres.

Les règles ci-dessus 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.

**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 6 mètres des berges des cours d'eau et de 3 mètres des fossés.

Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 m.

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

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

**Annexes et extensions des habitations existantes :**

Les annexes et extensions des habitations existantes doivent être implantées en tout point à 20 mètres maximum du bâtiment principal.

Une distance supérieure pourra toutefois être acceptée exceptionnellement pour des motifs de topographie, d'accès, de milieu naturel d'intérêt (zone humide...).

**Article 9 – A : emprise au sol**

**L'emprise au sol cumulée des annexes et extensions des habitations existantes dans les secteurs classés en espace agricole ne pourra excéder 30 % de la surface initiale.**



Commune du Louverot  
Plan Local d'Urbanisme – Règlement



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

#### **Dispositions générales :**

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

La hauteur maximale est fixée à :

- 15 mètres pour les ouvrages de faibles emprises (silos...)
- 7 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à destination d'habitation et leurs extensions
- 15 mètres hors tout pour les bâtiments agricoles
- 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 mètres au faitage pour les annexes aux habitations

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**

#### **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.

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

#### **Dispositions générales :**

Tout projet de construction doit 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.

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

**Disposition particulière aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :**

Les éléments de ripisylves et boisements identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Seules les coupes nécessaires à l'entretien des éléments végétaux ou favorisant leur régénération sont autorisées, ainsi que les coupes nécessaires à l'entretien ou à la réalisation d'aménagements liés à des pistes cyclables et cheminements piétonniers, et l'arrachage d'arbres pour des raisons de sécurité ou d'entretien du cours d'eau et des berges. Ces suppressions d'éléments végétaux doivent faire l'objet d'une demande préalable en mairie et entraînent le remplacement de ceux-ci par des éléments végétaux équivalents.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dans les zones A.

**Article 15 – A : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## 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.

### Définition (indicative) de la zone N :

- **N** : Il s'agit d'une zone naturelle et paysagère à protéger.

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

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

#### **Dispositions générales :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 – N du présent règlement.

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

#### **Dispositions générales :**

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 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 aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

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

### Article 3 – N : accès et voiries

Non réglementé.

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

#### **Dispositions générales :**

##### Eau potable :

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

##### 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.

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

##### **Dispositions générales :**

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

Les constructions et installations doivent être implantées soit sur limite soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

#### **Dispositions générales :**

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 des constructions et installations est limitée à 3,5 mètres hors tout.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

#### **Dispositions générales :**

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

### **Article 12 – N : 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.

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**

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

**Article 15 – N : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



 **TOPOS**  
U R B A N I S M E

*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

una società

