



# Mairie de Bellefontaine

département des Vosges

## Règlement écrit

intégrant la Modification n°1 du  
PLU de Bellefontaine approuvée par  
Délibération du Conseil Municipal en  
date du 20 septembre 2021

**Historique de l'évolution du document d'urbanisme :**

- PLU approuvé le 13 avril 2018



**Bureau d'études éolis**

Urbanisme  
Aménagement du territoire  
Communication et concertation

115 rue d'Alsace  
88100 Saint Dié des Vosges  
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59  
eolis.todesco@orange.fr

Le texte en orange correspond aux reprises apportées au règlement écrit dans le cadre de la Modification n°1 du PLU de Bellefontaine approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2021.

# Bellefontaine

*Département des Vosges*

## règlement du PLU

Dossier copie conforme au PLU approuvé par  
Délibération du Conseil Municipal en date du 13 avril  
2018.



## Plan Local d'Urbanisme



Aménagement du territoire  
Urbanisme  
Cartographie SIG

115 rue d'Alsace 88100 Saint-Dié-des-Vosges  
03 29 56 07 59 eolis.todesco@orange.fr

**studiolada**  
**architectes**

12, rue saint dizier - 54000 nancy  
03 83 33 92 13 - www.studiolada.fr  
contact@studiolada.fr  
siret : 508 810 637 00027



# sommaire

---

<b>MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT</b>	3
<b>LEXIQUE</b>	4
<b>TITRE 1 : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	7
<b>TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONE U)</b>	13
<b>ZONE UA</b>	15
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	15
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	16
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	21
Section 4 : critères environnementaux	21
<b>ZONE UY</b>	22
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	22
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	23
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	26
Section 4 : critères environnementaux	27
<b>TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONE AU)</b>	29
<b>ZONE AU</b>	31
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	31
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	31
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	33
Section 4 : critères environnementaux	33
<b>TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONE A)</b>	35
<b>ZONE A</b>	37
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	37
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	38
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	44
Section 4 : critères environnementaux	44
<b>TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONE N)</b>	45
<b>ZONE N</b>	47
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	47
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	48
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	53
Section 4 : critères environnementaux	53




# mode d'emploi du règlement

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six chapitres :

- Chapitre 1 : Les règles générales
- Chapitre 2 : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire
- Chapitre 3 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)
- Chapitre 4 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU)
- Chapitre 5 : Les dispositions applicables aux zones agricoles (zones A)
- Chapitre 6 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (zones N)

Pour utiliser ce document, vous devez effectuer les opérations suivantes :

- 
- 1 Une lecture des règles générales et des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.
  - 2 Une lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain. Vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

En outre, un lexique des termes techniques employés dans le règlement est disponible en début de document.

Dans le rapport de présentation du PLU, vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

# lexique

---

## A

---

**Accès** : partie de terrain qui jouxte la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation.

**Affouillement (du sol)** : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

**Alignement** : limite du domaine public au droit des parcelles privées.

**Annexe** : construction de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

**Assainissement individuel** : filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

## C

---

**Clôture** : toute édification d'un ouvrage (haie, portail, clôtures à claire voie, grilles et grillage...) visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives.

**Construction à vocation agricole** : local affecté au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de gardiennage de l'agriculteur.

## D

---

**Défrichement** : toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Il en est de même de toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

## E

---

**Eaux pluviales** : eaux de pluies recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.

**Eaux usées** : ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux provenant d'une activité).

**Égout de toiture** : l'égout de toiture - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse évacuant les eaux de pluies.

**Emprise au sol d'une construction** : surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain d'assiette du projet. Elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol, débords de toiture compris (balcons, débords de toiture).

**Espace libre** : espace non bâti en superstructure, minéral ou végétal. Sont exclus des espaces libres les allées, circulations automobiles et surfaces destinées au stationnement.

**Espace vert** : espace non bâti en superstructure permettant un aménagement végétal (engazonnement, arbustes, arbres).

**Exhaussement (du sol)** : remblaiement de terrain.

**Extension** : agrandissement de la construction principale ou construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci avec communication entre l'existant et l'extension.

**F**

**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

**I**

**Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)** : installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement et d'une manière générale les installations exploitées ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la nature et l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

**L**

**Limite séparative** : désigne toute limite parcellaire d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non, par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

**N**

**Nouveau site agricole** : construction (s) agricoles (s), isolée (s) ou non, liée (s) à une activité d'élevage, s'installant après l'approbation du SCoT des Vosges Centrales (2006) hormis :

- les nouvelles annexes des sites existants
- les constructions liées à des élevages de type familial
- les nouveaux bâtiments d'élevage s'intégrant à un site existant et gérés par le même éleveur

**S**

**Servitude d'utilité publique** : servitude particulière selon les règles propres à chacune des législations en cause et fondée sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété. Elle s'impose aux règles du PLU.

**T**

**Terrain naturel** : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

**U**

**Unité foncière ou terrain** : tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une indivision.

**V**

**Voie publique ouverte à la circulation générale** : tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement permettant la desserte de l'espace. Toutefois, les cheminements « doux », les servitudes de passage et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement des zones. Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.



# titre I.

## les dispositions générales



# les dispositions générales

---

## ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme

Le présent règlement du plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bellefontaine, en dehors des secteurs couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

## ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Le Droit de Préemption Urbain porte sur les zones urbaines et sur les zones d'urbanisation future délimitée par le document graphique du PLU. Le plan des zones touchées par le droit de préemption urbain figure dans les annexes du PLU.
4. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme sont susceptibles d'être modifiées si elles sont impactées par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol dont la liste et la cartographie figurent en annexe du PLU.
5. Tout secteur recensé comme étant humide (cf. annexe du PLU) **ou inondable** doit être préservés de toute occupation des sols entravant le libre écoulement des eaux, en application du code de l'environnement et des dispositions prévues par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée-Corse.  
Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.  
Les certificats d'urbanisme mentionneront également l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.
6. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU par une trame particulière. La liste détaillée des emplacements réservés figure en annexe du PLU. Conformément au code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
7. Patrimoine archéologique : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement

au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

8. Le zonage parasismique de la France place la commune de Bellefontaine en zone de sismicité 3 dite modérée relatif à la prévention du risque sismique. Les constructions nouvelles devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine, relatives à la construction parasismique qui permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme). Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.

### **ARTICLE 3 : La division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en 4 zones : zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Les différentes zones sont elles-mêmes divisées en secteurs dans lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique donc, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

#### **1. Les zones urbaines – dites zones U :**

Les zones urbaines concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble. Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du présent règlement sont :

- La zone **UA** correspond aux hameaux les plus importants et ceux localisés sur l'axe en direction de Remiremont.
- La zone **UY** correspond aux espaces dédiés à certaines activités économiques excentrées du tissu bâti

#### **2. Les zones à urbaniser – dites zones AU :**

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une

capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone à urbaniser à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 3 du présent règlement est :

- La zone **2AU « bloquée »** sur laquelle porte une orientation d'aménagement et de programmation.

### **3. Les zones agricoles – dites zones A :**

Les zones agricoles recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du présent règlement sont :

- Le secteur **A** correspond aux espaces agricoles inconstructibles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles), dans lequel les bâtiments existants peuvent évoluer
- Le secteur **AC** correspond aux espaces dédiés aux constructions et aux installations liées aux activités agricoles

### **4. Les zones naturelles – dites zones N :**

Les zones naturelles regroupent des secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison :

- de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du présent règlement sont :

- Le secteur **N** correspond aux espaces naturels sans valeur agricole
- Le secteur **NF** correspond aux grands espaces forestiers
- Le secteur **NE** correspond à la Tourbière de la Pierrache qui connaît des aménagements touristiques doux

## **ARTICLE 4 : Les adaptations mineures**

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU 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 5 : La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du moment que celui-ci a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sous certaines conditions, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

# titre 2.

les dispositions  
applicables aux  
zones urbaines



# zone UA

---

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

**Rappel :**

- La zone UA correspond aux hameaux les plus importants et ceux localisés sur l'axe en direction de Remiremont.

## **Section 1**

### **Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols**

#### **ARTICLE UA1 : occupations et utilisation du sol interdites**

---

Sont interdits :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE UA2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

---

##### **2.1. Les constructions suivantes**

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- La constructions à vocation d'équipements
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les constructions destinées aux entrepôts à condition qu'ils soient annexés à une construction autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...)

- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2.2. Les modes d'occupation suivants**

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Le stationnement isolé de caravanes.

## **Section 2**

### **Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE UA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

##### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

##### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

## **ARTICLE UA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable, par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

### **4.2. Assainissement :**

#### 4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

#### 4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

### **4.3. Réseaux secs**

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

## ARTICLE UA5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

## ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

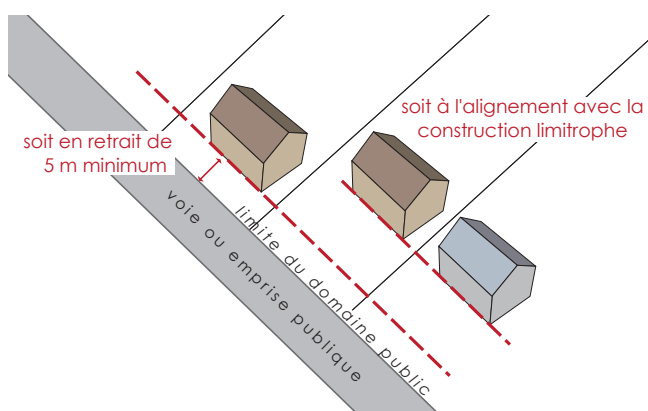
### **Rappel :**

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Les constructions, ou partie de constructions, doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec une des constructions limitrophes situées de part et d'autre de la construction projetée et du même côté de la voie,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum avec le domaine public.



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

## ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

### **Rappel :**

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

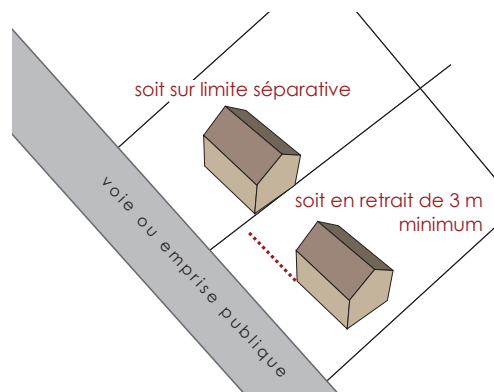
### 7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles, hors annexes, doivent être implantées :

- soit sur limite séparative de propriété
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Les annexes ne sont pas assujetties à des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

implantation des constructions par rapport aux cours d'eau, aux plans d'eau et aux limites séparatives



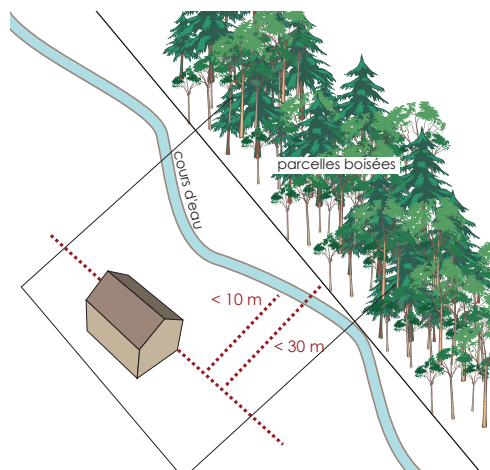
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.

### **7.2. Retrait par rapport au cours d'eau et aux limites des parcelles boisées**

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



reculs par rapports aux cours d'eau et aux parcelles boisées

### **ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **ARTICLE UA9 : emprise au sol**

Article non réglementé.

### **ARTICLE UA10 : hauteur maximale des constructions**

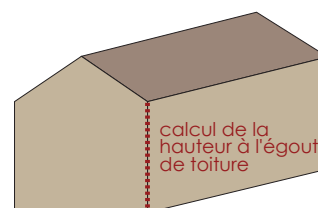
**Rappel :**

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

#### **10.1. Dispositions générales**

- La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat individuel doit être inférieure ou égale à 9 m à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des annexes doit être inférieure ou égale à 4 m à l'égout de toiture.



hauteur des bâtiments

- La hauteur maximale des autres typologies de bâtiments n'est pas réglementée.

## **10.2. Dispositions particulières**

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

## **ARTICLE UA11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

---

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité.

### Concernant les clôtures sur rue :

- Les clôtures pleines sont strictement interdites. Elles doivent être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Les plantations monospécifiques sont interdites. Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.
- La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.
- Un recul d'implantation des clôtures pourra être imposé par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons d'ordre public et de sécurité.

### Concernant les clôtures sur limite séparative :

- La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

## **ARTICLE UA12 : stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

### **ARTICLE UA13 : espaces libres et espaces verts**

---

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

## **Section 3**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE UA14 : coefficient d'occupation des sols**

---

Article non réglementé.

## **Section 4**

### **Critères environnementaux**

#### **ARTICLE UA15 : performances énergétiques et environnementales**

---

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UA16 : infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

# zone UY

---

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

**Rappel :**

- La zone UY correspond aux espaces dédiés à certaines activités économiques excentrées du tissu bâti

## **Section 1**

### **Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols**

#### **ARTICLE UY1 : occupations et utilisation du sol interdites**

---

Sont interdits :

- Toute construction non liée à la vocation de la zone
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole
- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE UY2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

---

##### **2.1. Les constructions suivantes**

- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et avec les infrastructures existantes
- Les lotissements à usage d'activités
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les équipements à condition d'être nécessaires aux activités de la zone
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **2.2. Les modes d'occupation suivants**

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.

## **Section 2**

### **Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE UY3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

##### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

#### **ARTICLE UY4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

## **4.2. Assainissement :**

### 4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

### 4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

## **4.3. Réseaux secs**

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

## **ARTICLE UY5 : superficie minimale des terrains constructibles**

---

Article non réglementé.

## ARTICLE UY6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### **Rappel :**

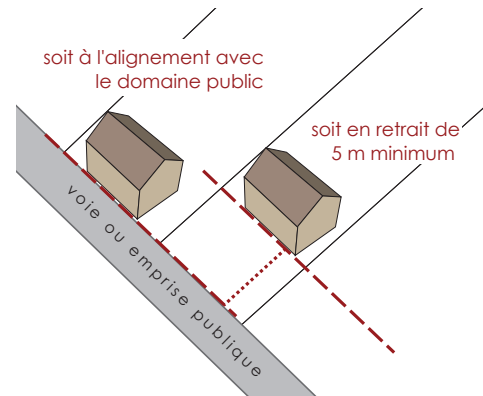
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.  
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Les constructions, ou partie de constructions, doivent être implantées :

- soit à l'alignement du domaine public,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum avec le domaine public.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques



## ARTICLE UY7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

### **Rappel :**

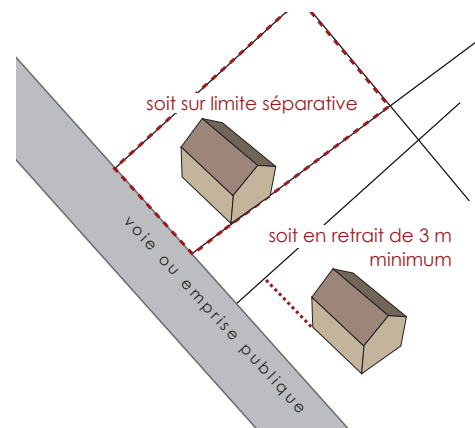
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

### **7.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) de propriété
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.



implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

## ARTICLE UY8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

**ARTICLE UY9 : emprise au sol**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE UY10 : hauteur maximale des constructions**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE UY11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE UY12 : stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

**ARTICLE UY13 : espaces libres et espaces verts**

---

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

**Section 3****Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE UY14 : coefficient d'occupation des sols**

---

Article non réglementé.

## **Section 4**

### **Critères environnementaux**

#### **ARTICLE UY15 : performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UY16 : infrastructures et réseaux de communication numérique**

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.



# titre 3.

les dispositions  
applicables aux  
zones à urbaniser



# zone 2AU

---

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

**Rappel :**

- La zone 2AU sur laquelle porte une orientation d'aménagement et de programmation.

## Section 1

### Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

#### ARTICLE 2AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisation des sols non mentionnées à l'article 1AU2.

#### ARTICLE 2AU2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services public et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

## Section 2

### Conditions de l'occupation du sol

#### ARTICLE 2AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

#### ARTICLE 2AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

#### ARTICLE 2AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

### **ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

### **ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

---

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

### **ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Article non réglementé.

### **ARTICLE 2AU9 : emprise au sol**

---

Article non réglementé.

### **ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions**

---

Article non réglementé.

### **ARTICLE 2AU11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

---

Article non réglementé.

### **ARTICLE 2AU12 : stationnement**

---

Article non réglementé.

### ARTICLE 2AU13 : espaces libres et espaces verts

---

Article non réglementé.

## Section 3

### Possibilités maximales d'occupation du sol

#### ARTICLE 2AU14 : coefficient d'occupation des sols

---

Article non réglementé.

## Section 4

### Critères environnementaux

#### ARTICLE 2AU15 : performances énergétiques et environnementales

---

Article non réglementé.

#### ARTICLE 2AU16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

---

Article non réglementé.



# titre 4.

les dispositions  
applicables aux  
zones agricoles



# zone A

---

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

**Rappel :**

- Le secteur A correspond aux espaces agricoles inconstructibles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles), dans lequel les bâtiments existants peuvent évoluer
- Le secteur AC correspond aux espaces dédiés aux constructions et aux installations liées aux activités agricoles

## **Section 1**

### **Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols**

#### **ARTICLE A1 : occupations et utilisation du sol interdites**

---

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

#### **ARTICLE A2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

---

##### **2.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :**

Seules les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées 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 éoliennes sont autorisées sous condition d'être implantées dans un rayon supérieur à 500 m des constructions à vocation principale d'habitat quelques soient leurs zones d'implantation dans le PLU.

##### **2.2. Dispositions particulières applicables au secteur A**

- L'extension des bâtiments d'habitation existants.
- La construction d'annexes à la condition d'être liées à un bâtiment d'habitation existant et d'être édifiée sur la même unité foncière que le bâtiment principal, dans un rayon maximal de 30 m. L'annexe ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les abris divers strictement liés à un usage agricole sont admis sous conditions de respecter les articles 3 à 16.

##### **2.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC**

- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole, dont les activités

de diversification agricole, ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient situées à moins de 100 m d'un bâtiment agricole et à raison d'une maison par exploitation, nécessaire à l'activité agricole et destinée au logement en tant que maison de gardiennage.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Section 2**

### **Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

##### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

##### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

## ARTICLE A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

### **4.2. Assainissement :**

#### 4.2.1 eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

#### 4.2.2 eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent pas être rejetées dans le milieu naturel, ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.3 eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **4.3. Réseaux secs**

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

## ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

## ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.  
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

### 6.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

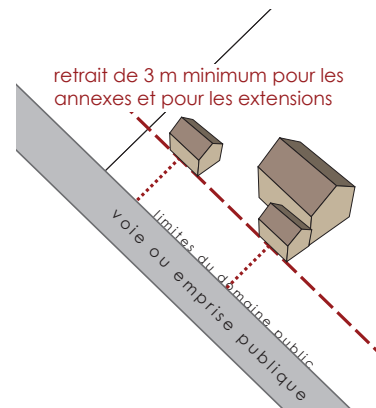
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport au domaine public.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

### 6.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

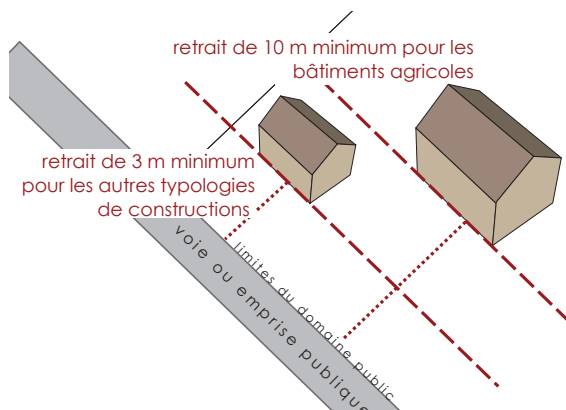
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants doivent respecter un recul de 3 m minimal par rapport au domaine public
- Les constructions nouvelles d'annexes doivent respecter un recul de 3 m minimal par rapport au domaine public
- Les abris divers strictement liés à un usage agricole doivent être implantés en respectant un retrait de 10 m minimum avec le domaine public

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques



### 6.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC

- Les constructions nouvelles liées à l'activité agricole doivent être implantés en respectant un retrait de 10 m minimum avec le domaine public
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantés en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

## ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

### **Rappel :**

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

### **7.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.

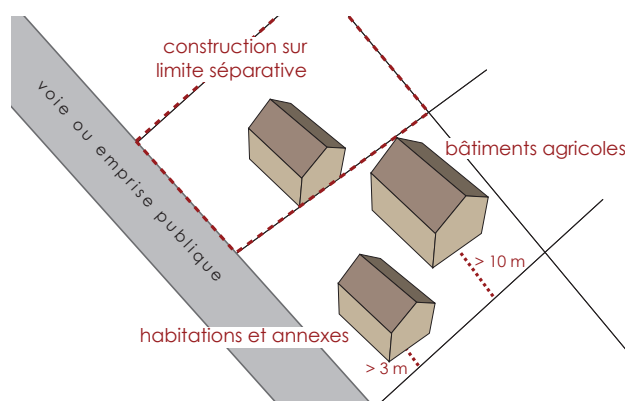
### **7.2. Dispositions particulières applicables au secteur A**

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne sont pas assujetties à des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- La construction des annexes et des abris divers strictement liés à un usage agricole doivent être implantés :
  - soit en limite séparative
  - soit en respectant un recul de 3 m minimum.

### **7.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives de 10 m minimal pour les constructions liées à l'activité agricole et de 3 m minimal pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes



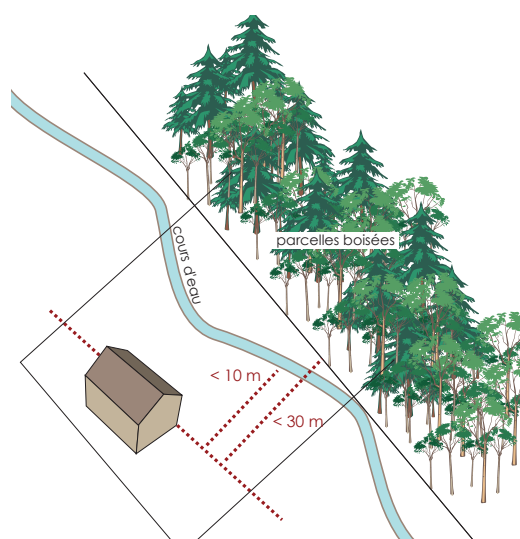
implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

### **7.4. Retrait par rapport au cours d'eau et aux limites des parcelles boisées**

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



recul par rapport aux cours d'eau et aux parcelles boisées

# A

## ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

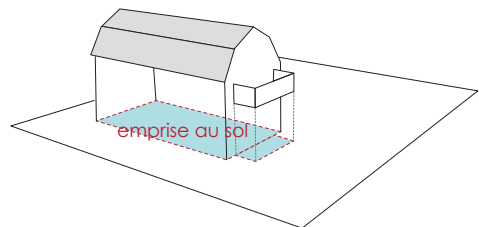
## ARTICLE A9 : emprise au sol

### 9.1. Dispositions particulières applicables au secteur AC

Pas de prescriptions

### 9.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions nouvelles d'annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 50 m<sup>2</sup>.
- Les abris divers strictement liés à un usage agricole doivent avoir une emprise au sol ne dépassant pas 100 m<sup>2</sup>.



emprise au sol

## ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

### **Rappel :**

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

### 10.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

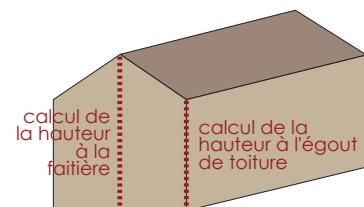
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des règles de hauteur de bâtiments.

### 10.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

La hauteur des extensions ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

La hauteur maximale des annexes doit être inférieure ou égale à 4 m à la faitière.

La hauteur maximale des abris divers strictement liés à un usage agricole doit être inférieure ou égale à 10 m à l'égout de toiture.



hauteur des bâtiments

### **10.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC**

- La hauteur maximale des bâtiments agricoles doit être inférieure ou égale à 10 m à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation doit être inférieure ou égale à 7 m à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation doit être inférieure ou égale à 4 m à l'égout de toiture.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale
- aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux cheminées liés au projet de construction qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

### **ARTICLE A11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

---

Article non réglementé

### **ARTICLE A12 : stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

### **ARTICLE A13 : espaces libres et espaces verts**

---

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

### **Section 3**

## **Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE A14 : coefficient d'occupation des sols**

---

Article non réglementé.

### **Section 4**

## **Critères environnementaux**

### **ARTICLE A15 : performances énergétiques et environnementales**

---

Article non réglementé.

### **ARTICLE UA16 : infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

# titre 4.

les dispositions  
applicables aux  
zones naturelles et  
forestières



# zone N

---

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

**Rappel :**

- Le secteur N correspond aux espaces naturels sans valeur agricole
- Le secteur NF correspond aux grands espaces forestiers
- Le secteur NE correspond à la Tourbière de la Pierrache qui connaît des aménagements touristiques doux

## **Section 1**

### **Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols**

#### **ARTICLE N1 : occupations et utilisation du sol interdites**

---

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

#### **ARTICLE N2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

---

##### **2.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N :**

Seules les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées 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 éoliennes sont autorisées sous condition d'être implantées dans un rayon supérieur à 500 m des constructions à vocation principale d'habitat quelques soient leurs zones d'implantation dans le PLU.

##### **2.2. Dispositions particulières applicables au secteur N**

- L'extension des bâtiments d'habitation existants.
- La construction d'annexes à la condition d'être liées à un bâtiment d'habitation existant et d'être édifiée sur la même unité foncière que le bâtiment principal, dans un rayon maximal de 30 m. L'annexe ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les abris strictement liés à un usage agricole sont admis sous conditions de respecter les articles 3 à 16.

**2.3. Dispositions particulières applicables au secteur NE**

- Les clôtures
- Les constructions et les équipements doux nécessaires à la mise en valeur touristique de la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.3. Dispositions particulières applicables au secteur NF**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

**Section 2****Conditions de l'occupation du sol****ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

**3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

**3.2. Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

## **ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

### **4.2. Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

#### **4.2.3 eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **4.3. Réseaux secs**

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

## **ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

## ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.  
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

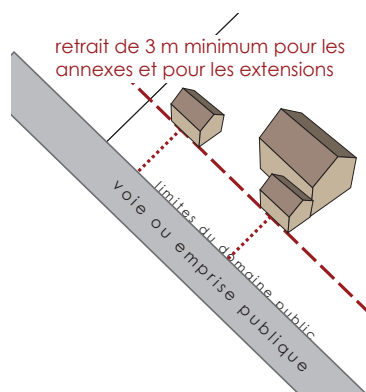
### 6.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport au domaine public.

### 6.2. Dispositions particulières applicables au secteur N

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants doivent respecter un recul de 3 m minimal par rapport au domaine public
- Les constructions nouvelles d'annexes doivent respecter un recul de 3 m minimal par rapport au domaine public
- Les abris divers strictement liés à un usage agricole doivent être implantés en respectant un retrait de 10 m minimum avec le domaine public.

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

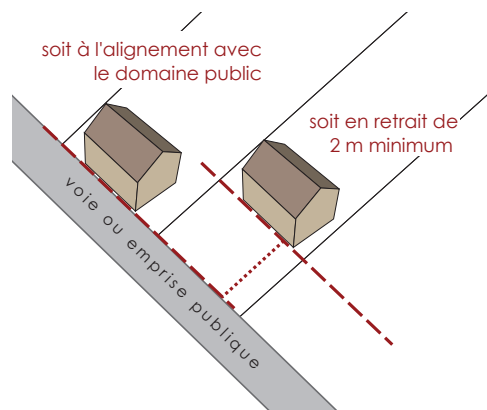


### 6.3. Dispositions particulières applicables au secteur NE

Les constructions, ou partie de constructions, doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec le domaine public,
- soit en respectant un retrait de 2 m minimum avec le domaine public.

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques



## ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

### Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

### 7.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.

## **7.2. Dispositions particulières applicables au secteur N**

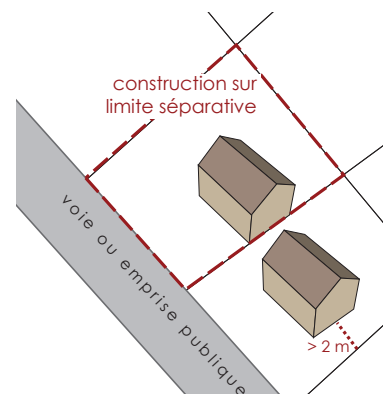
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants et la construction des annexes ne sont pas assujetties à des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- Les abris divers strictement liés à un usage agricole doivent être implantés :
  - soit en limite séparative
  - soit en respectant un recul de 3 m minimum.

## **7.3. Dispositions particulières applicables au secteur NE**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait de 2 m minimum des limites séparatives

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

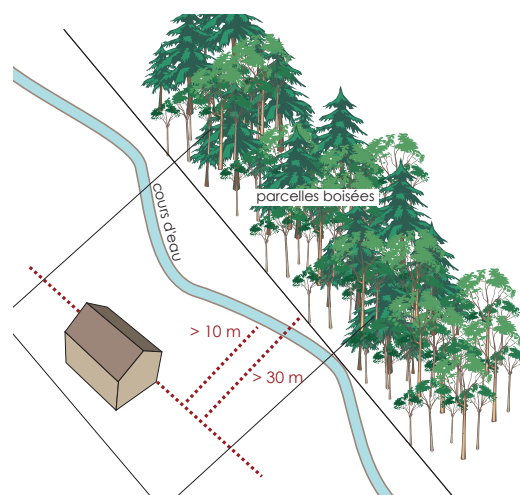


## **7.4. Retrait par rapport au cours d'eau et aux limites des parcelles boisées**

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



recul par rapport aux cours d'eau et aux parcelles boisées

## **ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

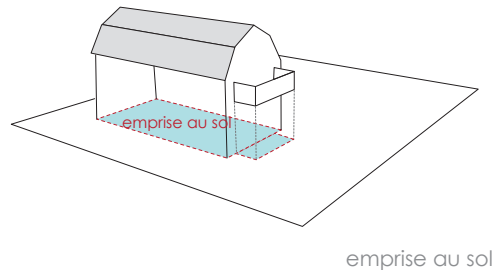
## **ARTICLE N9 : emprise au sol**

### **9.1. Dispositions particulières applicables aux secteurs NF et NE**

Pas de prescriptions

## **9.2. Dispositions particulières applicables au secteur N**

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions nouvelles d'annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 50 m<sup>2</sup>.
- Les abris divers strictement liés à un usage agricole doivent avoir une emprise au sol ne dépassant pas 100 m<sup>2</sup>.



emprise au sol

## **ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions**

### **Rappel :**

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

### **10.1. Dispositions particulières applicables aux secteurs NF et NE**

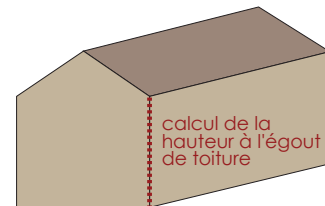
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des règles de hauteur de bâtiments.

### **10.2. Dispositions particulières applicables au secteur N**

La hauteur des extensions ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

La hauteur maximale des annexes doit être inférieure ou égale à 4 m à la faitière.

La hauteur maximale des abris divers strictement liés à un usage agricole doit être inférieure ou égale à 10 m à l'égout de toiture.



hauteur des bâtiments

## **ARTICLE N11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Article non réglementé

## **ARTICLE N12 : stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

### **ARTICLE N13 : espaces libres et espaces verts**

---

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

## **Section 3**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE N14 : coefficient d'occupation des sols**

---

Article non réglementé.

## **Section 4**

### **Critères environnementaux**

#### **ARTICLE N15 : performances énergétiques et environnementales**

---

Article non réglementé.

#### **ARTICLE N16 : infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.