

# COMMUNE DE BOIS D'AMONT

## Plan Local d'Urbanisme



3

### Règlement



- Révision du PLU prescrite le 20 septembre 2002
- PLU arrêté le 11 septembre 2008
- PLU approuvé le 23 mars 2010
- **Modification n°1 approuvée le 27/3/2011**

Fransou Godin, Maire



## TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOIS D'AMONT.

### **ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

2.1 - Les règles de ce Plan local d'urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles :

R.111.2 :	salubrité et sécurité publique
R.111.4	Conservation et mise en valeur des sites archéologiques
R.111.15	Protection de l'environnement
R.111.21	respect du patrimoine urbain naturel et historique

du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Les mesures de sauvegardes prévues aux articles L 111.9, L 111.10 peuvent être appliquées.

2.3 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

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

### **ARTICLE 3 - DENOMINATION DES ZONES - ESPACES BOISES CLASSES - EMBLEMES RESERVES**

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en Zones qui peuvent comprendre des secteurs :

#### 3.1.1 - Zones Urbaines

- UA - Zone d'habitat correspondant au centre ancien
- UC - Zone mixte (habitat-Activités-Equipements collectifs) proche du centre
- UD - Zone mixte (habitat-Activités)
- UZ - zone d'activités

#### 3.1.2- Zones ayant vocation à être urbanisées

1AU - Zones d'urbanisations susceptibles de démarrer immédiatement compte tenu des équipements disponibles à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes conformément aux directives du projet d'aménagement et de développement durable et du règlement.

2AU - Zone d'urbanisation plus lointaine subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

### 3.1.3 Zones à protéger

A - Zone réservée à l'exploitation des richesses naturelles (agriculture)

N - Zone naturelle et forestière.

Ces diverses zones figurent sur les documents graphiques. Certaines comportent des secteurs spécifiques.

Figurent également sur le plan de zonage les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout égard important entre la règle et l'autorisation accordée.

## **ARTICLE 5 - AMENAGEMENTS APPORTES AUX REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, A LA HAUTEUR ET A LA DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation par rapport aux voies indiquées aux articles 6 du règlement des zones ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc, postes de détente, gaz, autocommutateurs, clôtures, abris bus, etc) dont la construction est envisagée par les services publics, ou les opérateurs privés intervenant dans le domaine des télécommunications (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., S.F.R., services de voirie.....).

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex. château d'eau, mâts d'éclairage, etc ...).

Les règles de densité indiquées aux articles 14 du règlement des zones ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers, aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE 6- VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève des dispositions archéologiques de l'ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004. Cette ordonnance annule et remplace la loi du 27 septembre 1941. Elle est codifiée dans le code du patrimoine, partie législative.

Le décret n°2004-490 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du Patrimoine.

Le Préfet de Région –Service Régional de l'archéologie- doit être saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagement et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine. La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire est modifiée par ces textes. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code (modifié par la loi 2004-804 du 9 août 2004), institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, des travaux affectant le sous-sol, qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ou qui donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement et, dans les cas des autres types d'affouillement, ceux qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les dispositions sur les découvertes fortuites, articles L 531-14 à L 531-16 du code du Patrimoine, s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au code pénal en application de la loi 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée.

Toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Architecture (7 rue Charles Nodier 25043 Besançon Cedex Tel 03 81 65 72 00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

### **ARTICLE 7- PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE**

Les décrets n°2010-1254 et 201-1255 du 22/10/201 relatifs à la prévention du risque sismique ont déclaré le territoire de la commune comme faisant partie des communes à risques sismiques (zone sismique modérée de niveau 3). En conséquence les constructions devront respecter les normes de construction parasismique applicable aux bâtiments (Règles PS.MI 89).

### **ARTICLE 8 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Sauf si le PLU en dispose autrement la reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

### **ARTICLE 11 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

La loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat autorise un dépassement de coefficient d'occupation du sol (COS) dans la limite de 20 % pour les logements sociaux.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère ancien et pouvant comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques. La principale restant toutefois l'habitat.

Le secteur UAa concerne une zone où toute nouvelle construction, ou extension d'un bâtiment existant est interdite compte tenu de la nature des sols impropre à l'assainissement individuel.

Le secteur UAg concerne des risques géologiques maîtrisables.

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

#### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions à usage d'activités (industrielles, agricoles ou forestières), les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdits
- 2- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 4- dans le secteur UAa : toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante.

#### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'hébergement hôtelier sont admises à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,..)
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que leur fonctionnement soit compatible avec le milieu environnant,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Dans le secteur UAg les constructions doivent faire l'objet d'une étude géotechnique préalable.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2 - Assainissement des eaux usées**

- a) - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée gravitairement au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.
- c) Toutefois, les 2 constructions situées en rive droite de l'Orbe au lieu dit « Vers les meuniers » devront, conformément au Schéma directeur d'assainissement, faire l'objet d'un assainissement individuel.

**3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- \* soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- \* soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4- Electricité et téléphone**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sous réserve des marges de recul indiquées sur les documents graphiques les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

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

1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

2 - Lorsqu'un ordre continu ou semi-continu est possible les constructions sont autorisées sur les limites latérales.

3- Toutefois, les bâtiments annexes à usage de dépendance d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> peuvent être admis en limite séparative à condition que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,00 mètres.

Les nouvelles constructions seront construites avec un recul minimum de 3 m par rapport aux rives de l'Orbe.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

- lorsque le projet de construction intéresse simplement l'adjonction d'un toit qui améliore l'esthétique du bâtiment et à la condition expresse qu'il n'en résulte aucune création supplémentaire de SHON.

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

Sans disposition particulière.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux soit le rez-de-chaussée + 2 étages. Un étage supplémentaire est admis dans les combles (R+2+C).

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

**VOLUME, MATERIAUX, COULEURS :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

**a) implantation et volume**

L'implantation et l'orientation des bâtiments reprendront la dominante locale.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible ;

**b) Matériaux de façade**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

**TOITURES :**

L'axe des toitures doit être orienté suivant la direction dominante du secteur et les pentes des toits situées entre 35% et 100 % (cette norme ne s'applique pas aux accidents de toiture, ni aux ouvertures (lucarnes,...)). La réhabilitation à l'identique des toitures existantes ne respectant pas cette règle est autorisée.

Sont interdites : les toitures terrasses (sauf lorsqu'elles permettent d'assurer une meilleure liaison entre deux volumes de bâtiment, ou entre le bâtiment et le terrain naturel et dans le cas d'extensions des bâtiments existants dans la limite d'une surface de toiture de 40m<sup>2</sup>), les toitures à un seul pan (sauf pour des extensions limitées des bâtiments et petits équipements collectifs),

Toutefois, les constructions mettant en œuvre des principes d'économie d'énergie active ou passive (solaire et/ou bio-climatique) pourront déroger à certains des alinéas ci-dessus de façon à ne pas limiter les possibilités de réalisation spécifiques telles que serres, vérandas, bow-windows, terrasses vertes, capteurs solaires, etc.

Pour les bâtiments identifiés au PLU (repérés sur les documents graphiques par une étoile) :

Tout travaux exécuté sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 doit être conçu en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate du bâtiment ainsi protégé doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé sous réserve de l'application de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme :

- Pour les constructions à usage de logements : 2 places par logement,
- Pour les commerces et les services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON,
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre ou pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou café/bar.

Lorsque le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement correspondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc le bénéficiaire du permis peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les boisements sont soumis à autorisation dans les secteurs réglementés.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC se développe à proximité du centre ancien et peut comporter plusieurs fonctions (habitat mixte, services à la population, activités économiques).

Elle comprend un secteur UCg de risques géologiques maîtrisables et un secteur UCi sensible aux ruissellements.

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

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 4- Les constructions à usage d'activités (industrielles ou agricoles), les entrepôts commerciaux.
- 5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations artisanales et commerciales, les travaux divers, ne sont admis que dans la mesure où, notamment par leur fréquentation induite, ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

Dans le secteur UCg les constructions doivent faire l'objet d'une étude géotechnique préalable.  
Dans le secteur UCi les sous-sols sont interdits. La cote des planchers habitables sera déterminée en fonction des risques de ruissellement.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.  
Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

## ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2 - Assainissement des eaux usées

- a) - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée gravitairement au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles ou agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- \* soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- \* soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4- Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

### 4- Déchets urbains :

Pour les immeubles collectifs, un local accessible et dégagé en toute saison sera prévu pour la collecte sélective des déchets urbains.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait, avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des routes départementales et des voies communales,

- en retrait, avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des autres voies.
- Toutefois, les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sur l'emprise des fondations antérieures :
- De même les extensions et modifications des bâtiments existants ne respectant ces reculs sont autorisées dans la mesure où elles respectent les alignements existants et ne se font pas en direction de la voie (hormis pour la réfection ou la réalisation d'un débord de toit qui ne devra pas dépasser 60cm)

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale par rapport à la limite séparative (L) soit égale à la hauteur du bâtiment divisée par deux ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3m. Les annexes de moins de 40m<sup>2</sup> et de moins de 3m de hauteur sont autorisées également en limite séparative, le débord de toiture formant la limite.

La hauteur des constructions à prendre en compte est définie comme le point le plus haut de la façade la plus proche de la limite séparative.

Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :

- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

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

Sans réglementation particulière.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- R. + 3 + C pour les habitations,
- 15 m pour les autres constructions.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

**VOLUME, MATERIAUX, COULEURS :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

a) implantation et volume

L'implantation et l'orientation des bâtiments reprendront la dominante locale.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible ;

b) Matériaux de façade

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts,
- l'emploi du blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes en façades,

**TOITURES :**

Sont interdits :

- les toitures et bardages de matériaux réfléchissants.

L'axe des toitures doit être orienté suivant la direction dominante du secteur et les pentes des toits situées entre 35% et 100 % (cette norme ne s'applique pas aux accidents de toiture, ni aux ouvertures (lucarnes,...)). La réhabilitation à l'identique des toitures existantes ne respectant pas cette règle est autorisée.

Sont interdites : les toitures terrasses (sauf lorsqu'elles permettent d'assurer une meilleure liaison entre deux volumes de bâtiment, ou entre le bâtiment et le terrain naturel et dans le cas d'extensions des bâtiments existants dans la limite d'une surface de toiture de 40m<sup>2</sup>), les toitures à un seul pan (sauf pour des extensions limitées des bâtiments et petits équipements collectifs),

Toutefois, les constructions mettant en œuvre des principes d'économie d'énergie active ou passive (solaire et/ou bio-climatique) pourront déroger à certains des alinéas ci-dessus de façon à ne pas limiter les possibilités de réalisation spécifiques telles que serres, vérandas, bow-windows, terrasses vertes, capteurs solaires, etc.

## **ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé sous réserve de l'application de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme :

- Pour les constructions à usage de logements : 2 places par logement,
- Pour les commerces et les services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON,
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre ou pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou café/bar.

Lorsque le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement correspondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc le bénéficiaire du permis peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les boisements sont soumis à autorisation dans les secteurs réglementés.

Dans les opérations d'habitat collectif, un espace libre commun devra être prévu au moins égal à 20% de la surface totale de la parcelle.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UD se développe linéairement le long des RD 415, 29 et 29<sup>E2</sup>.  
La mixité habitat-activités est autorisée.

Elle comprend un secteur UDg de risques géologiques maîtrisables.

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

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations industrielles, artisanales et commerciales, les entrepôts commerciaux, les travaux divers et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

Dans le secteur UDg les constructions et les travaux de terrassement doivent faire l'objet d'une étude géotechnique.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.  
Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2 – Assainissement des eaux usées**

- a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée gravitairement au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles ou agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

**3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- \* soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- \* soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4- Electricité et téléphone**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

**5- Déchets urbains :**

Pour les immeubles collectifs, un local accessible et dégagé en toute saison sera prévu pour la collecte sélective des déchets urbains.

**ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Pour les voies départementales (RD 415 et RD 29<sup>E2</sup>) :

Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur d'une bande constructible définie de la manière suivante :

- Recul minimum de 5 m et recul maximum de 35 m (par rapport à l'alignement) pour ce qui concerne les constructions nouvelles,
- Recul minimum de 5 m et recul maximum de 60 m (par rapport à l'alignement) pour ce qui concerne les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments déjà existants à la date d'approbation du PLU.

Pour les autres voies les constructions doivent être édifiées :

- en retrait, avec un recul minimum de 4 m.

Toutefois, les reconstructions à l'identique des constructions existantes sont autorisées sur l'emprise des fondations antérieures.

De même les extensions et modifications des bâtiments existants ne respectant ces reculs sont autorisées dans la mesure où elles respectent les alignements existants et ne se font pas en direction de la voie (hormis pour la réfection ou la réalisation d'un débord de toit qui ne devra pas dépasser 60cm)

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale par rapport à la limite séparative (L) soit égale à la hauteur du bâtiment divisée par deux ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3m. Les annexes de moins de 40m<sup>2</sup> et de moins de 3m de hauteur sont autorisées également en limite séparative, le débord de toiture formant la limite.

La hauteur des constructions à prendre en compte est définie comme le point le plu haut de la façade la plus proche de la limite séparative.

Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :

- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

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

Sans réglementation particulière.

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans réglementation particulière.

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- R + 1 + C pour les habitations,
- 9 m pour les autres constructions.

Toutefois, les reconstructions à l'identique des bâtiments existants sont autorisées.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### VOLUME, MATERIAUX, COULEURS :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

#### a) implantation et volume

L'implantation et l'orientation des bâtiments reprendront la dominante locale.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible ;

#### b) Matériaux de façade

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

### TOITURES :

L'axe des toitures doit être orienté suivant la direction dominante du secteur et les pentes des toits situées entre 35% et 100 % (cette norme ne s'applique pas aux accidents de toiture, ni aux ouvertures (lucarnes,...)). La réhabilitation à l'identique des toitures existantes ne respectant pas cette règle est autorisée.

Sont interdites : les toitures terrasses (sauf lorsqu'elles permettent d'assurer une meilleure liaison entre deux volumes de bâtiment, ou entre le bâtiment et le terrain naturel et dans le cas d'extensions des bâtiments existants dans la limite d'une surface de toiture de 40m<sup>2</sup>), les toitures à un seul pan (sauf pour des extensions limitées des bâtiments et petits équipements collectifs),

- les toitures et bardages de matériaux réfléchissants.

Toutefois, les constructions mettant en œuvre des principes d'économie d'énergie active ou passive (solaire et/ou bio-climatique) pourront déroger à certains des alinéas ci-dessus de façon à ne pas limiter les possibilités de réalisation spécifiques telles que serres, vérandas, bow-windows, terrasses vertes, capteurs solaires, etc.

Pour les bâtiments identifiés au PLU (repérés sur les documents graphiques par une étoile) :

Tout travaux exécuté sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 doit être conçu en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate du bâtiment ainsi protégé doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

**ARTICLE UD 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé sous réserve de l'application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme :

- Pour les constructions à usage de logements : 2 places par logement,
- Pour les commerces et les services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON,
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre ou pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou café/bar.

Lorsque le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement correspondant aux mêmes conditions.

**ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les boisements sont soumis à autorisation dans les secteurs réglementés.

Dans les opérations d'habitat collectif, un espace libre commun devra être prévu au moins égal à 20% de la surface totale de la parcelle.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UZ est destinée à l'accueil des activités industrielles, commerciales ou artisanales.  
Les secteurs UZa sont destinés à accueillir uniquement le développement des activités déjà implantées sur place.

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

#### **ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 3- Les lotissements d'habitations.

#### **ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements déjà édifiés dans la zone.

Dans les secteurs UZa seules les activités déjà implantées sur place sont autorisées à s'étendre.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.  
Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

## ARTICLE UZ4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2 - Assainissement des eaux usées

- a) -- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée gravitairement au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles ou agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- \* soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- \* soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

## ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées en retrait des voies avec un recul minimum de 5 m.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

## ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

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

Sans réglementation particulière.

### **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,50.

### **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

### **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

**VOLUME, MATERIAUX, COULEURS :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs,
- intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées.

## **ARTICLE UZ 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé :

- Pour les constructions à usage de logements : 2 places par logement,
- Pour les établissements industriels : une place de stationnement pour 2 emplois, plus le stationnement des véhicules utilitaires.
- Pour les bureaux et les services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.

Lorsque le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement correspondant aux mêmes conditions.

## **ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les parkings et les constructions à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, seront accompagnés de plantations d'arbres de haute tige.

Les boisements sont soumis à autorisation dans les secteurs réglementés.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

## **ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte 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 le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'opérations 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 le règlement.

Elle comprend les secteurs :

- 1AUt réservé pour les équipements collectifs, les équipements sportifs et de loisirs,
- 1AUg de risques géologiques maîtrisables,

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

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1- Dans le secteur 1AUt : les occupations et utilisation du sol qui ne seraient pas liées aux aménagements et équipements liés à la pratique des sports, aux activités de plein air, les terrains de camping-caravaning, les aires de stationnement, les aires de jeux ouvertes au public

2 – Dans les zones 1AU :

- les activités industrielles, les entrepôts,
- les constructions à usage d'habitation qui ne s'inscrivent pas dans des opérations d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception des équipements d'infrastructure, de l'extension des bâtiments existants et les annexes, les constructions dans les zones 1AU seront réalisées lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, en compatibilité avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

Par exception aux dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa, les constructions situées dans la zone 1AUg « Chez Kaki » pourront être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Dans les secteurs 1AUt les opérations au coup par coup sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements généraux indispensables.

Dans le secteur 1AUg les constructions doivent faire l'objet d'une étude géotechnique.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

**ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2 - Assainissement**

a) - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée gravitairement au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles ou agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

**3- Eaux pluviales**

Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

A cet effet l'impact hydraulique des opérations d'urbanisation devra être quantifié et il devra être envisagé la réalisation d'ouvrages adaptés pour compenser les effets de l'aménagement sur les réseaux ou le milieu récepteur.

**ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans disposition particulière.

**ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait, avec un recul minimum de 5 m des routes départementales et des voies communales,

- pour les autres voies desserte intérieure des opérations les implantations à l'alignement sont autorisées.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale par rapport à la limite séparative (L) soit égale à la hauteur du bâtiment divisée par deux ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3m. Les annexes de moins de 40m<sup>2</sup> et de moins de 3m de hauteur sont autorisées également en limite séparative, le débord de toiture formant la limite.

La hauteur des constructions à prendre en compte est définie comme le point le plus haut de la façade la plus proche de la limite séparative.

Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :

- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

En bordure des bois qui bordent la zone les constructions doivent être implantées en recul de 30 m par rapport aux lisières.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans disposition particulière.

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans disposition particulière.

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt public (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc..).

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

**VOLUME, MATERIAUX, COULEURS :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs,
- intégration dans le site.

Les constructions pourront recevoir en toiture ou en façade l'installation de panneaux solaires à condition que ceux-ci respectent les volumes de la construction et les paysages environnants.

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé sous réserve de l'application de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme :

- Pour les constructions à usage de logements : 2 places par logement,
- Pour les bureaux, commerces et les services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON,
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre ou pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou café/bar.

Lorsque le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement correspondant aux mêmes conditions.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU,...) 10 % au moins du terrain doivent être traités en espace vert ou planté, commun à tous les lots.

Les boisements sont soumis à autorisation dans les secteurs réglementés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

## CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 2AU sont strictement réservées à l'urbanisation future à long terme. Elles sont destinées à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elles conservent leur caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme. Elles ne peuvent être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de modification ou de révision du PLU et dans le cadre d'un projet d'aménagement de l'ensemble de chacune des zones.

Elle comprend un secteur 2AUg de risques géologiques maîtrisables.

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

### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les habitations et bâtiments d'activité sont interdits.

### ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements à condition de respecter l'environnement.

Dans le secteur 2AUg les constructions devront faire l'objet d'une étude géotechnique.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans disposition particulière.

### ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Sans disposition particulière.

### ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

## ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

## ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

## ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

## ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

## ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans disposition particulière.

## ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sans disposition particulière.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Sont 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 les exploitations agricoles sont seules autorisées en zone A.

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

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas liées et nécessaires à l'activité agricole, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1- Les nouveaux sièges d'exploitation à condition qu'ils s'implantent à plus de 50 mètres des zones d'habitation s'il s'agit d'exploitations soumises au règlement sanitaire départemental (RSD), et à plus de 100 mètres s'il s'agit d'installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE).
- 2- Les annexes et les extensions des exploitations agricoles à conditions qu'elles s'implantent à plus de 15 mètres des habitations des tiers, à l'exception des travaux de mise aux normes qui échappent à cette obligation de recul.
- 3- Les activités touristiques rurales d'accueil du type gîtes ruraux, camping à la ferme, fermes auberges, .... ainsi que les bâtiments nécessaires à la transformation et la commercialisation de produits de la ferme dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeure l'accessoire. Toutefois, les gîtes ruraux ne sont pas autorisés lorsqu'ils constituent un nouveau bâtiment séparé de l'habitation principale de l'agriculteur.
- 4- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantés à proximité du siège d'exploitation (moins de 50 m).
- 5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune.
- 6- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de surface hors œuvre nette.
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.  
Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

#### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2 - Assainissement des eaux usées

Sauf prescription particulière du zonage d'assainissement établi suivant les prescriptions de la loi sur l'eau, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.  
L'évacuation des eaux usées est interdite dans les rivières, ruisseaux, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 5 m minimum de l'alignement des voies.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres des limites de propriété.
- 2 - Toutefois, les constructions de bâtiments joignant la limite parcellaire sont autorisées pour des constructions de faible importance (- de 25 m<sup>2</sup>) dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

Cas particulier : Les règles ci-dessus peuvent ne pas être respectées lorsque le projet de construction intéresse simplement l'adjonction d'un toit qui améliore l'esthétique du bâtiment et à la condition expresse qu'il n'en résulte aucune création de SHON.

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

Sans disposition particulière.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres (9 m pour les constructions d'habitation).

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.
- Les toitures en terrasses et à un pan sont à interdire, excepté pour les constructions annexes accolées, les locaux techniques des constructions ou installations publiques.

Les constructions pourront recevoir en toiture ou en façade l'installation de panneaux solaires à condition que ceux-ci respectent les volumes de la construction et les paysages environnants.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES**  
**CLASSES**

En cas de construction à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement seront imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

Les boisements sont soumis à autorisation dans les secteurs réglementés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## Z O N E N

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N, équipée ou non, concerne les espaces 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.

Le secteur Np est réservé aux aménagements de parkings.

Le secteur Ng concerne une zone de risques géologiques maîtrisables.

Le secteur Ns destiné à la pratique du ski de fond.

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

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la zone N sont interdites toute occupation et utilisation du sol sauf celles visées à l'article N 2 suivant.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la zone N :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement,
- l'aménagement et l'extension (dans la limite de 30 % de la SHON initiale au moment de l'approbation du PLU) et à condition de respecter les volumes et aspects architecturaux initiaux.
- les affouillements et exhaussement de sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les changements de destination à condition que leurs nécessités de fonctionnement restent compatibles avec les équipements et services existants.
- Les dépendances (garage, abri de jardin,...) aux habitations existantes directement liées et nécessaires à cette habitation à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m autour de celle-ci.
- Les installations temporaires liées à la pratique du ski (fils-neige...) à condition qu'elles soient démontées en fin de saison.
- Dans le secteur Ng les constructions devront faire l'objet d'une étude géotechnique.

Dans le secteur Np :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement,
- Le stationnement de plus de 10 unités à condition qu'il s'intègre dans des espaces végétalisés.
- Les locaux sanitaires et techniques nécessités par le fonctionnement du système ski de fond.

Dans le secteur Ns :

- les équipements légers et démontables pour la pratique du ski de fond et fil neige.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

#### 1- EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités ayant besoin d'eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau pour puits, captage ou citerne est admise sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### 2- ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées :

Toute occupation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est obligatoire, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

### ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance au moins égale à 5 m de l'alignement.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

### ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

2 - Toutefois, les constructions de bâtiments joignant la limite parcellaire sont autorisées pour des constructions de faible importance (moins de 25 m<sup>2</sup> et moins de 3,00 m à l'égout du toit).

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

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

Pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Np la hauteur des bâtiments mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage est fixée à 9 mètres.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant.

Elles pourront recevoir en toiture ou en façade l'installation de panneaux solaires à condition que ceux-ci respectent les volumes de la construction et les paysages environnants.

Pour les bâtiments identifiés au PLU (repérés sur les documents graphiques par une étoile) :

Tout travaux exécuté sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 doit être conçu en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate du bâtiment ainsi protégé doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les boisements sont soumis à autorisation dans les secteurs réglementés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière.