

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

# COMMUNE DE MINZIER

# P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

## REVISION N°1

## 5 – REGLEMENT

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal en date de ce jour :

Le

Le Maire,  
Raymond COURLET

### PROCEDURES

PLU arrêté le 25 juin 2012

PLU approuvé le

**Urbanistes**

**Florence LACHAT & Sandra CACHAT**

Les Ducs de Savoie – Bât 1

15 avenue du Léman

**74200 Thonon-les-Bains**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES aux zones Ai/Ni .....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A la ZONE N.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A la ZONE NI .....	51
LISTE DU BATI DE VALEUR IDENTITAIRE .....	55

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation agricole.
- D'exploitation forestière.

##### **1.2 – Les travaux, installations et aménagements**

- L'hébergement léger de loisirs.
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux répondant aux conditions fixées aux articles 2.4.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières

#### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

##### **2.1 - Les constructions à usage**

2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
- Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2. : Les constructions à usage d'entrepôt dans la mesure où :

- leur surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup>,
- et elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.

##### **2.2 - Les annexes fonctionnelles des habitations<sup>1</sup>**

Les annexes fonctionnelles des constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions inscrites aux articles 7, 10 et 11.

##### **2.3 - Les travaux sur le bâti existant**

<sup>1</sup> Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes fonctionnelles des habitations. Les reculs applicables aux piscines sont ceux applicables à toute construction admise dans la zone concernée.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. En tout état de cause, les prescriptions de l'article 6 doivent être respectées.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne doit être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **2.4 - Les travaux, installations et aménagements**

Les affouillements et les exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à la mise en œuvre d'une utilisation ou d'une occupation admise dans la zone UA.

#### **2.5 - Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme**

##### 2.5.1. Le bâti identitaire

Les travaux sur le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° sont autorisés dans la mesure où les articles 6, 7 et 11 sont respectés.

Tout projet de démolition est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

#### **2.6 - Pour les secteurs avec orientations d'aménagement**

Les occupations et utilisations du sol définies dans les articles ci-dessus sont admises dans la mesure où elles respectent les principes urbains de l'orientation d'aménagement concernée.

Les secteurs avec orientations d'aménagement sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

- OA 1 - CHEF LIEU - POCHE A
- OA 2 - CHEF LIEU - POCHE B
- OA 3 - CHEF LIEU - POCHE C

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### 3.0 – Généralités

Le projet doit être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### 3.1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation doit être interdit.

Aucune opération ne doit prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

### 3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

### 3.3 – Cheminement piétonnier

La création de cheminements piétonniers doit être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

Certaines liaisons piétonnes à créer repérés au document graphique font l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2 c du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

### 4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviale communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Il est recommandé d'implanter les portails avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de l'emprise de la chaussée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier n'empiète sur la chaussée.

#### *Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme*

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, dans un souci de conservation de la forme urbaine, les constructions doivent respecter l'alignement par rapport à la voie ou emprise publique en prenant appui sur les éléments bâtis existants (maisons, murs de clôtures, garages, annexes).

#### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

### 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

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

### 7.0 – Généralités

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne ou jumelée.

Les annexes fonctionnelles peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée des façades ne dépasse pas 10 mètres.

### Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en mitoyenneté :

- Soit sur une limite latérale,
- Soit sur une limite de fond,
- Soit une limite latérale et une limite de fond.

### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions et des aires de stationnement ne doit pas excéder 40 % de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements.

### 11.1 – Traitement des abords

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) doivent s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de matériaux et de plantations adaptés.

### 11.2 – Aspect des façades

L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures en façade.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtements est interdit.

Les annexes doivent former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le bâtiment principal.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Pans et pente

Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 50 % et 100 % excepté :

- pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une toiture plate est admise.
- les annexes et les extensions pour lesquelles une pente inférieure à 50 % est admise.

Les toitures plates et/ou à 1 versant sont autorisées pour les extensions de la construction principale.

Les annexes doivent avoir une toiture à deux pans et de pentes égales.

#### Couleur

Les matériaux de couverture doivent avoir un aspect similaire aux tuiles vieilles ou à l'ardoise.



Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

En cas d'édification d'une clôture, la hauteur maximale est de 1,50 m mesurée depuis le terrain naturel. Les clôtures en « dur » type mur ou muret sont admises dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 0,40 m.

Les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages et ne doivent pas être occultantes.

Pour les clôtures existantes et ayant fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente, une extension à l'identique doit être admise.

11.5 – Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

En cas de réhabilitation, toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les toitures doivent avoir deux pans de pente égale, éventuellement avec croupe ou demi-croupe. Les pentes doivent être comprises entre 45 et 80%.
- les matériaux de couverture doivent être en tuiles, terre cuite ou matériau d'aspect similaire.
- les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.
- les volumétries et l'ordonnement des percements en façade doivent être respectés.
- les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.
- les huisseries blanches sont interdites.
- les imitations de matériaux et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, comme les parpaings de ciments, briques de montage sont interdits, ...
- les maçonneries doivent être revêtues d'un enduit. Le revêtement extérieur des murs doit être, soit :
  - en pierre locale,
  - soit enduit dans les teintes de gris à beige.
  - soit en bois, avec une teinte (actuelle et vieillie) en harmonie avec le caractère des lieux.
- Les matériaux permettant la mise en œuvre et l'utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la volumétrie de la construction.

**ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte.

### 12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructions

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

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

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci doit être tenu quitte de ses obligations par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction.

#### Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à usage de commerce :

- Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de surface de plancher destinée à la vente.

#### Pour les constructions destinées à l'artisanat

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

#### Pour les constructions destinées aux entrepôts

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

### 12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 13.1 – Traitement des limites séparatives

Les plantations de haies vives en limite séparative ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont plantées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement, elles peuvent être admises sur des fronts de voie de circulation dense.

### 13.2- Cas particuliers - les secteurs d'Orientation d'Aménagement

Des prescriptions particulières concernent les secteurs d'orientations d'aménagement. Se reporter au paragraphe approche paysagère des Orientations d'Aménagement.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation agricole.
- D'exploitation forestière.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- L'hébergement léger de loisirs.
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux répondant aux conditions fixées aux articles 2.4.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.

#### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

##### **2.1 - Les constructions à usage**

2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
- elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2. : Les constructions à usage d'entrepôt dans la mesure où :

- leur surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup>,
- et elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.

##### **2.2 - Les annexes fonctionnelles des habitations**

Les annexes fonctionnelles des constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions inscrites aux articles 7, 10 et 11.

##### **2.3 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. En tout état de cause, les prescriptions de l'article 6 doivent être respectées.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant doit être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.4 - Les travaux, installations et aménagements**

Les affouillements et les exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à la mise en œuvre d'une utilisation ou d'une occupation admise dans la zone UB.

## **2.5 - Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme**

### 2.5.1. Le bâti identitaire

Les travaux sur le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° sont autorisés dans la mesure où les articles 6, 7 et 11 sont respectés.

Tout projet de démolition est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

### 2.5.2. Les arbres remarquables

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements dans les conditions prévues par l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

## **2.6 - Secteurs identifiés au titre du L.123-1 9° du code de l'urbanisme**

Toute construction est interdite sur les terrains urbains cultivés à protéger délimités sur le document graphique réglementaire.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

## **2.7 - Pour les secteurs avec orientations d'aménagement**

Les occupations et utilisations du sol définies dans les articles ci-dessus sont admises dans la mesure où elles respectent les principes urbains de l'orientation d'aménagement concernée.

Les secteurs avec orientations d'aménagement sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

- OA 4 - LES BARAQUES
- OA 5 - LE CHATELARD

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### 3.0 – Généralités

Le projet doit être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation doit être interdit.

Aucune opération ne doit prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

### 3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

### 3.3 – Cheminements piétonniers

La création de cheminements piétonniers doit être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

## **ARTICLE UB 4 – DESERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

### 4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviale communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

#### 4.3.1. Secteur de Prévy

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- et leur infiltration totale dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration).

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Il est recommandé d'implanter les portails avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de l'emprise de la chaussée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier n'empiète sur la chaussée.

*Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme*

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, dans un souci de conservation de la forme urbaine, les constructions doivent respecter l'alignement par rapport à la voie ou emprise publique en prenant appui sur les éléments bâtis existants (maisons, murs de clôtures, garages, annexes).

### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

### 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7.0 – Généralités

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à 4 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne ou jumelée.

Les annexes fonctionnelles peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée des façades ne dépasse pas 10 mètres.

### Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en mitoyenneté :

- Soit sur une limite latérale,
- Soit sur une limite de fond,
- Soit une limite latérale et une limite de fond.

### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**



L'emprise au sol des constructions et des aires de stationnement ne doit pas excéder 25 % de toute la superficie du tènement foncier .

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage. Le faîtage correspond au point le plus haut de la construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions est de 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements.

### 11.1 – Traitement des abords

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) doivent s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de matériaux et de plantations adaptés.

### 11.2 – Aspect des façades

L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures en façade.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtements est interdit.

Les annexes doivent former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le bâtiment principal.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### *Pans et pente*

Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 50 % et 80 %.excepté :

- pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une toiture plate est admise.
- les annexes et les extensions pour lesquelles une pente inférieure à 50 % est admise.

Les annexes et les extensions pourront déroger à cette règle.

Les toitures plates et/ou à 1 versant sont autorisées pour les extensions de la construction principale.

Les annexes doivent avoir une toiture à deux pans et de pentes égales.

#### Couleur

Les matériaux de couverture doivent avoir un aspect similaire aux tuiles vieilles ou à l'ardoise.

#### Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

#### Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

#### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

En cas d'édification d'une clôture, la hauteur maximale est de 1,50 m mesurée depuis le terrain naturel. Les clôtures en « dur » type mur ou muret sont admises dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 0,40 m.

Les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages et ne doivent pas être occultantes.

Pour les clôtures existantes et ayant fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente, une extension à l'identique doit être admise.

#### 11.5 – Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

En cas de réhabilitation, toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les toitures doivent avoir deux pans de pente égale, éventuellement avec croupe ou demi-croupe. Les pentes doivent être comprises entre 45 et 80%.
- les matériaux de couverture doivent être en tuiles, terre cuite ou matériau d'aspect similaire.
- les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.
- les volumétries et l'ordonnancement des percements en façade doivent être respectés.
- les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.
- les huisseries blanches sont interdites.
- les imitations de matériaux et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, comme les parpaings de ciments, briques de montage sont interdits, ...
- les maçonneries doivent être revêtues d'un enduit. Le revêtement extérieur des murs doit être, soit :
  - en pierre locale,
  - soit enduit dans les teintes de gris à beige.
  - soit en bois, avec une teinte (actuelle et vieillie) en harmonie avec le caractère des lieux.
- Les matériaux permettant la mise en œuvre et l'utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la volumétrie de la construction.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte.

### 12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructions

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

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

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci doit être tenu quitte de ses obligations par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction.

#### Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à usage de commerce :

- Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de surface de plancher destinée à la vente.

#### Pour les constructions destinées à l'artisanat

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

#### Pour les constructions destinées aux entrepôts

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

### 12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 13.1 – Traitement des limites séparatives

Les plantations de haies vives en limite séparative ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont plantées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie de circulation dense.

### 13.2 - Alignements boisés repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

La suppression des alignements d'arbres repérés au titre de l'article L.123-1 7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

### 13.3- Secteurs identifiés au titre du L.123-1 9° du code de l'urbanisme

Le tènement foncier des terrains urbains cultivés à protéger, identifiés au document graphique réglementaire doivent être maintenus, soit en espaces cultivés, soit en jardins, soit en espaces verts. Seuls les aménagements de terrains de jeux pour enfants sont autorisés.

### 13.4- Cas particuliers - les secteurs d'OA

Des prescriptions particulières concernent les secteurs d'orientations d'aménagement. Se reporter au paragraphe approche paysagère des Orientations d'Aménagement.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation agricole.
- D'exploitation forestière.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- L'hébergement léger de loisirs,
- Les terrains de loisirs ou de sports,
- Le stationnement de véhicules (aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules),
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux répondant aux conditions fixées aux articles 2.4,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.

#### **ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

##### **2.1 - Les constructions à usage**

2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
- elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où :

- leur surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup>,
- et elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.

##### **2.2 - Les annexes fonctionnelles des habitations**

Les annexes fonctionnelles des constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions inscrites aux articles 7, 10 et 11.

##### **2.3 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou

soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. En tout état de cause, les prescriptions de l'article 6 doivent être respectées.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne doit être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **2.4 - Les travaux, installations et aménagements**

Les affouillements et les exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à la mise en œuvre d'une utilisation ou d'une occupation admise dans la zone UI.

#### **2.5 - Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme**

##### 2.5.1. Le bâti identitaire

Les travaux sur le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° sont autorisés dans la mesure où les articles 6, 7 et 11 sont respectés.

Tout projet de démolition est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### 3.0 – Généralités

Le projet doit être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### 3.1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation doit être interdit.

Aucune opération ne doit prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

##### 3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

##### 3.3 – Cheminements piétonniers

La création de cheminements piétonniers doit être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

#### **ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

##### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne doit être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, à titre transitoire, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs installés devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

##### 4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviale communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

##### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées excepté en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement. Une superficie minimale de terrain doit être exigée lors de la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

### **ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Il est recommandé d'implanter les portails avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de l'emprise de la chaussée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier n'empiète sur la chaussée.

#### *Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme*

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, dans un souci de conservation de la forme urbaine, les constructions doivent respecter l'alignement par rapport à la voie ou emprise publique en prenant appui sur les éléments bâtis existants (maisons, murs de clôtures, garages, annexes).

#### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

#### 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.



## **ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7.0 – Généralités

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à 4 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne ou jumelée.

Les annexes fonctionnelles peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée des façades ne dépasse pas 10 mètres.

#### Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en mitoyenneté :

- Soit sur une limite latérale,
- Soit sur une limite de fond,
- Soit une limite latérale et une limite de fond.

### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions et des aires de stationnement ne doit pas excéder 15 % de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

## **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage. Le faîtage correspond au point le plus haut de la construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions est de 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements.

### 11.1 – Traitement des abords

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) doivent s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de matériaux et de plantations adaptés.

### 11.2 – Aspect des façades

L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures en façade.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtements est interdit.

Les annexes doivent former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le bâtiment principal.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### *Pans et pente*

Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 50 % et 80 % excepté :

- pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une toiture plate est admise.
- les annexes et les extensions pour lesquelles une pente inférieure à 50 % est admise.

Les toitures plates et/ou à 1 versant sont autorisées pour les extensions de la construction principale.

Les annexes doivent avoir une toiture à deux pans et de pentes égales.

#### *Couleur*

Les matériaux de couverture doivent avoir un aspect similaire aux tuiles vieilles ou à l'ardoise.

#### *Débords de toit*

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

#### *Eléments de toiture*

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

En cas d'édification d'une clôture, la hauteur maximale est de 1,50 m mesurée depuis le terrain naturel. Les clôtures en « dur » type mur ou muret sont admises dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 0,40 m.

Les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages et ne doivent pas être occultantes.

Pour les clôtures existantes et ayant fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente, une extension à l'identique doit être admise.

#### 11.5 – Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

En cas de réhabilitation, toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les toitures doivent avoir deux pans de pente égale, éventuellement avec croupe ou demi-croupe. Les pentes doivent être comprises entre 45 et 80%.
- les matériaux de couverture doivent être en tuiles, terre cuite ou matériau d'aspect similaire.
- les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.
- les volumétries et l'ordonnement des percements en façade doivent être respectés.
- les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.
- les huisseries blanches sont interdites.
- les imitations de matériaux et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, comme les parpaings de ciments, briques de montage sont interdits, ...
- les maçonneries doivent être revêtues d'un enduit. Le revêtement extérieur des murs doit être, soit :
  - en pierre locale,
  - soit enduit dans les teintes de gris à beige.
  - soit en bois, avec une teinte (actuelle et vieillie) en harmonie avec le caractère des lieux.
- Les matériaux permettant la mise en œuvre et l'utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la volumétrie de la construction.

### **ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT**

#### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte.

#### 12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructions

##### Pour les constructions à usage d'habitation :

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

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci doit être tenu quitte de ses obligations par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

- Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de surface de plancher destinée à la vente.

Pour les constructions destinées à l'artisanat

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

Pour les constructions destinées aux entrepôts

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

## 12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## **ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 13.1 – Traitement des limites séparatives

Les plantations de haies vives en limite séparative ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont plantées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie de circulation dense.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UI 3 à UI 13.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'habitation excepté celles répondant aux conditions fixées à l'article 2.1.
- D'hébergement hôtelier,
- De commerces,
- D'exploitation forestière.
- D'exploitation agricole.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- L'hébergement léger de loisirs,
- Les terrains de loisirs ou de sports,
- Le stationnement de véhicules (aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules),
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux répondant aux conditions fixées aux articles 2.3.1 et 2.3.2.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.

#### **ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

##### **2.1 - Les constructions à usage d'habitation**

Les constructions à usage d'habitation liées à une fonction de gardiennage dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées ;
- sur l'unité foncière la surface de plancher destinée à l'habitation ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup> ;
- l'habitation est intégrée dans le volume des bâtiments d'activité ou des surfaces professionnelles.

##### **2.2 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne doit être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

##### **2.3- Les travaux, installation et aménagements**

###### 2.3.1- Les exhaussements des sols

A condition qu'ils mobilisent temporairement des déchets inertes à des fins d'aménagement, de réhabilitation ou de construction en application des articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

### 2.3.2- Les affouillements et les exhaussements de sol

Dans la mesure où ils sont nécessaires à la mise en œuvre d'une utilisation ou d'une occupation admise dans la zone UX.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### 3.0 – Généralités

Le projet doit être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 – Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération doit être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne doit prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

#### 3.2 – Voirie

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 6 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

#### 3.3 – Cheminements piétonniers

La création de cheminements piétonniers doit être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

### **ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Les rejets au réseau public d'assainissement des effluents des établissements artisanaux autorisés devront faire l'objet d'une pré épuration et d'une demande d'autorisation auprès du service gestionnaire.

#### 4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviale communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

#### 6.1 – Implantations

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

#### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

#### 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit.

### **ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

#### 7.0 - Généralités

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

#### 7.1 – Implantations

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions et des aires de stationnement ne doit pas excéder 40 % de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

### **ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage. Le faîtage correspond au point le plus haut de la construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).



### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

### 11.1 – Traitement des abords

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

### 11.2 – Aspect des façades

Les façades doivent être traitées soit en bardage bois, soit en matériaux industriels dont la présentation est de qualité.

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux doit être imposé.

Une combinaison de plusieurs matériaux de façade (naturels ou industriels) pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux et justifié.

### 11.3 – Aspect des toitures

La pente de la toiture être au minimum de 15%.

Une combinaison de plusieurs matériaux de couverture pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux et justifié.

Les matériaux de couverture devront être de teinte sombre et mate.

### *Éléments de toiture et source d'énergie renouvelable (SER)*

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

### 11.4 - Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Une délimitation végétale est préconisée. Dans le cas où des clôtures sont installées, leur aspect est défini comme suit :

- En limite des emprises publiques et des voies, les clôtures doivent être constituées de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées de haies vives mixtes ou de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La hauteur des clôtures doit être adaptée en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bon ordonnancement.

## **ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT**

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme,
- Extensions de bâtiments.

En cas d'extensions, n'est prise en compte pour la création de places de stationnement que la surface de plancher nouvellement créée.

#### 12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation

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

#### 12.2 – Pour les constructions à usage de bureau

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.3 – Pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie

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

#### 12.4 – Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

### **ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### 13.1 – Espaces libres

Les parcelles devront conserver une surface perméable d'au moins 20 % de la surface totale.

Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée.

#### 13.1 – Espaces plantés

L'autorité compétente doit exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UX 3 à UX 13.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA 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 les occupations et les utilisations du sol ci-après :

- A 1-1 : Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux commerces, à l'habitation excepté celles prévues à l'article A 2.
- A 1-2 : Toute occupation et utilisation du sol dans les secteurs agricole de valeur paysagère, identitaire ou patrimoniale identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.
- A 1-3 : Les constructions nouvelles nécessaires à l'élevage d'animaux de compagnie.
- A 1-4 : Les carrières.
- A 1-5 : Les travaux, installations et aménagements, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol indispensables à l'activité agricole.
- A 1-6 : Les terrains de camping et de caravanage excepté ceux prévus à l'article A 2.
- A 1-7 : Le stationnement des caravanes isolées.
- A 1-8 : Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A 2.
- A 1-9 : Le drainage des zones humides est interdit.

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **A 2.1 - Constructions et installations agricoles :**

- A 2-1.1 : Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre admis et soumis aux conditions particulières suivantes :

- A 2-1.2 : Les hangars de stockage de foin/paille, de rangement du matériel, le local de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, les serres et silos dans la mesure où ils sont implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation et lorsque l'implantation projetée est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels.
- A 2-1.3 : Les activités de diversification, en lien avec les activités agricoles, telles que l'agrotourisme :
  - type gîte à la ferme dans la mesure où l'hébergement est issu du changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés,
  - type camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements.
- A2-1.4 : Les activités de diversification, en lien avec les activités agricoles, telles que les points de vente destinés à la commercialisation des produits issus de l'exploitation dans la mesure où ce point de vente est intégré au bâtiment d'exploitation.
- A2-1.5 : Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sont admis sous les conditions cumulatives suivantes :
  - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.

- Etre intégré au bâtiment d'exploitation existant et former un ensemble cohérent avec ce dernier.
- Avoir une surface totale de plancher ne dépassant pas 80m<sup>2</sup>.
- Disposer d'une sortie de chemin d'accès commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité technique).

### **A 2.2 - Clôtures**

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire doit émettre des conditions particulières concernant la nature des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

### **A 2.3 – Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme**

2.3.1. Les arbres remarquables :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements dans les conditions prévues par l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

### **2.4 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

### **2.5 – Les risques induits par la canalisation de transport de gaz**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation de gaz sont les suivantes :

Diamètre de la canalisation (mm)	Zone de dangers significatifs (m)	Zone de dangers graves (m)	Zone de dangers très graves (m)
450	235	185	135

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effet les plus contraignantes.

### **2.6 – Les risques induits par la canalisation de transport d'hydrocarbure**

Les distances d'effets à prendre en compte sont de 100 m de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbure

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effet.

## **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

### 3.1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation doit être interdit.

Aucune opération ne doit prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

### 3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 3,5 mètres de largeur.

### 3.3 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

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

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires agricoles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le projet doit être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial.

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée doit faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de la DDASS.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente doit admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau est interdite.

### 4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviales communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées excepté en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement. Une superficie minimale de terrain doit être exigée lors de la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

### **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type galerie ou escalier).

#### 6.1 – Implantation

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, doivent être de :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante à savoir la RD 992,
- 18 m de l'axe des routes départementales classées dans les catégories 2 et 3 à savoir les RD 107, 158,47 et 7.

En agglomération, les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies communales,
- en respectant un recul de 18 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

#### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

#### 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

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

#### 7.0 – Généralités

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type galerie ou escalier).

#### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

#### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

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

### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

#### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des bâtiments d'exploitation est limitée à 15 mètres au faîtage.

### **ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements.

#### 11.1 – Traitement des abords

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les terrassements doivent être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

#### 11.2 – Toitures

Les couvertures doivent être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. Les teintes claires sont interdites.

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

#### 11.3 – Façades

Elles peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées, à l'exception du bois, pour lequel un vieillissement naturel est accepté.

Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

#### 11.4 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1,50 m, les clôtures (y compris les portails) doivent être de type agricole et :

- Être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d'accueil de clientèle.



**ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.0 – Généralités

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc ...).

13.1 – Traitement des limites séparatives

Les plantations de haies vives en limite séparative ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont plantées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement, elles peuvent être admises sur des fronts de voie de circulation dense.

13.2 - Alignements boisés repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

La suppression des alignements d'arbres repérés au titre de l'article L.123-1 7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AI/NI**

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

#### **ARTICLE Ai/NI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article Ai/Ni 2 sont interdites.

#### **ARTICLE Ai/NI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **Ai/Ni 2-1 : Bâtiments existants**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU ne sont admis que pour améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

##### **Ai/Ni 2-2 : Les extensions**

Pour toutes les constructions régulièrement autorisées, inférieures à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : l'extension est admise jusqu'à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher y compris l'existant ;

Pour toutes les constructions régulièrement autorisées, supérieures à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une extension de 40 % de la surface de plancher est admise dans la limite de 280m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (y compris l'existant).

##### **Ai/Ni 2-3 : Les annexes fonctionnelles des habitations**

Une seule annexe par unité foncière est autorisée dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de respecter les prescriptions inscrites aux articles 7, 10 et 11.

##### **Ai/Ni 2-4 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

##### **Ai/Ni 2-5 : Clôtures**

Le long de toutes les voies de circulation, des conditions particulières concernant la nature des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu pourront être émises lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

##### **Ai/Ni 2-6 : Les travaux, installations et aménagements**

Les affouillements et les exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à la mise en œuvre d'une utilisation ou d'une occupation admise dans la zone A.

### **2.7 – Les risques induits par la canalisation de transport de gaz**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation de gaz sont les suivantes :

Diamètre de la canalisation (mm)	Zone de dangers significatifs (m)	Zone de dangers graves (m)	Zone de dangers très graves (m)
450	235	185	135

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effet les plus contraignantes.

### **2.8 – Les risques induits par la canalisation de transport d'hydrocarbure**

Les distances d'effets à prendre en compte sont de 100 m de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbure

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effet.

## **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE Ai/Ni 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### 3.0 – Généralités

Le projet doit être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation doit être interdit.

Aucune opération ne doit prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

#### 3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 3,50 mètres de largeur.

#### 3.3 – Cheminement piétonnier

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

### **ARTICLE Ai/Ni 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le projet doit être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

#### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction génératrice d'eaux usées ne doit être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs installés devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

#### 4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviale communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

#### **ARTICLE Ai/Ni 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées excepté en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement. Une superficie minimale de terrain doit être exigée lors de la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

#### **ARTICLE Ai/Ni 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

##### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, doivent être de :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante à savoir la RD 992,
- 18 m de l'axe des routes départementales classées dans les catégories 2 et 3 à savoir les RD 107, 158,47 et 7.

##### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

##### 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

#### **ARTICLE Ai/Ni 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### 7.0 – Généralités

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

##### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes fonctionnelles des habitations peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

### **ARTICLE Ai/Ni 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ai/Ni 9 – EMPRISE AU SOL**

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

### **ARTICLE Ai/Ni 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux, d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

#### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

### **ARTICLE Ai/Ni 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements.

#### 11.1 – Traitement des abords

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) doivent s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de matériaux et de plantations adaptés.

#### 11.2 – Aspect des façades

L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures en façade.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtements est interdit.

Les annexes doivent former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le bâtiment principal.

#### 11.3 – Aspect des toitures

Pans et pente

Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 50 % et 80 %, excepté :

- pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une toiture plate est admise.
- les annexes et les extensions pour lesquelles une pente inférieure à 50 % est admise.

Les toitures plates et/ou à 1 versant sont autorisées pour les extensions de la construction principale.

Les annexes doivent avoir une toiture à deux pans et de pentes égales.

Couleur

Les matériaux de couverture doivent avoir un aspect similaire aux tuiles vieilles ou à l'ardoise.

Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

En cas d'édification d'une clôture, la hauteur maximale est de 1,50 m mesurée depuis le terrain naturel. Les clôtures en « dur » type mur ou muret sont admises dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 0,40 m.

Les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages et ne doivent pas être occultantes.

Pour les clôtures existantes et ayant fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente, une extension à l'identique doit être admise.

**ARTICLE AI/NI 12 – STATIONNEMENT**12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte.

12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructionsPour les constructions à usage d'habitation :

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

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci doit être tenu quitte de ses obligations par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

- Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de surface de plancher destinée à la vente.

Pour les constructions destinées à l'artisanat

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

Pour les constructions destinées aux entrepôts

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

12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

**ARTICLE AI/NI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 – Traitement des limites séparatives

Les plantations de haies vives en limite séparative ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont plantées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie de circulation dense.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AI/NI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

#### **ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et ne figurant pas à l'article N2 sont interdites.

Le drainage des zones humides est interdit.

#### **ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **2.1 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

##### **2.2 - Les espaces boisés classés**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

##### **2.3 - Les travaux, installations et aménagements**

2.3.1. Les affouillements et les exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à la mise en œuvre d'une utilisation ou d'une occupation admise dans la zone N et que les terres puissent être réutilisées.

2.3.2. Les travaux, installations et aménagements divers nécessaires à l'activité forestière sont admis à condition de ne pas enclaver les accès aux pistes forestières, ni de réduire les sites de stockage des grumes.

##### **2.4 - Les clôtures**

Les clôtures sont autorisées sous réserve de respecter les règles inscrites à l'article 11.

##### **2.5 - Les risques induits par la canalisation de transport de gaz**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation de gaz sont les suivantes :

Diamètre de la canalisation (mm)	Zone de dangers significatifs (m)	Zone de dangers graves (m)	Zone de dangers très graves (m)
450	235	185	135

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effet les plus contraignantes.

##### **2.6 - Les risques induits par la canalisation de transport d'hydrocarbure**

Les distances d'effets à prendre en compte sont de 100 m de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbure

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effet.

## **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1 – Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation doit être interdit.

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

#### 3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### 3.3 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

### **ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

### **ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.1 – Généralités

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

#### 6.2 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

### **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

### **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Sans objet

### **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

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

**ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être de type agricole et :

- être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- ne pas gêner le passage des engins agricoles.

Toute clôture ne doit pas dépasser 1,50 m de hauteur, sauf à en démontrer la nécessité.

**ARTICLE N12 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****13.1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE NL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article NI 2 sont interdites.

Le drainage des zones humides est interdit.

#### **ARTICLE NL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **NI 2-1 : Les constructions**

Dans la zone NI de Vers Fornant : Les constructions à usage d'équipements collectifs liés à l'hygiène et à la sécurité (vestiaires, sanitaires, buvette, poste de secours), indispensables au bon fonctionnement des zones de loisirs dans la mesure où elles sont regroupées au sein d'une seule et unique construction et dans la limite d'une surface de plancher totale de 40 m<sup>2</sup> .

Dans la zone NI du Lac Vert : Les constructions à usage d'équipements collectifs liés à l'hygiène et à la sécurité (vestiaires, sanitaires, buvette, poste de secours), indispensables au bon fonctionnement des zones de loisirs dans la mesure où elles sont regroupées au sein d'une seule et unique construction et dans la limite d'une surface de plancher totale de 20 m<sup>2</sup> .

##### **NI 2-2 : Les travaux, aménagements et installations :**

- les aires de stationnement ouvertes au public à condition :
  - d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
  - d'être réalisées en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou du caractère naturel des espaces environnants et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux constructions autorisées dans la zone NI.
- les aires de sport liées à la pratique de sports et de loisirs.

##### **NI 2-3 : Les clôtures :**

Les clôtures sont admises dans la mesure où elles sont indispensables au bon fonctionnement des aires de sport autorisées.

### **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE NL3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 – Accès**

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation doit être interdit.

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

### 3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### 3.3 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

## **ARTICLE NL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le projet doit être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction génératrice d'eaux usées ne doit être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs installés devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

### 4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviales communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

#### 4.4 – Réseaux secs

Sauf impossibilité technique, les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés.

#### **ARTICLE NL5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées excepté en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement. Une superficie minimale de terrain doit être exigée lors de la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

#### **ARTICLE NL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### 6.0 – Généralités

Les éléments constructifs en façade (type débords de toiture) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

##### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

##### 6.2 – Recul le long d'un ruisseau

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

#### **ARTICLE NL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### 7.0 – Généralités

Les éléments constructifs en façade (type débords de toiture) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

##### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE NL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Sans objet

#### **ARTICLE NL9 – EMPRISE AU SOL**

##### Dans la zone NI de Vers Fornant :

Les surfaces cumulées des constructions autorisées ne doivent pas dépasser 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Dans la zone NI du Lac Vert :

Les surfaces cumulées des constructions autorisées ne doivent pas dépasser 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE NL10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4,50 mètres au faitage.

#### **ARTICLE NL11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **ARTICLE NL12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et chemins de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

#### **ARTICLE NL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NL14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## LISTE DU BATI DE VALEUR IDENTITAIRE

N°	Situation	Section et numéro de parcelle	Zone du PLU
CHEF LIEU			
	MINZIER	B 1428	UA
	MINZIER ROUTE DU PONT FORNANT	B 1195	UA
	MINZIER IMPASSE DU ROGET	B 970	UA
	MINZIER IMPASSE DU ROGET	B 971	UA
	MINZIER ROUTE DU PONT FORNANT	B 1427	UA
	MINZIER ROUTE DU PONT FORNANT	B 1426	UA
	MINZIER	B 974	UA
	MINZIER ROUTE DU PONT FORNANT	B 975	UA
	MINZIER	B 979	UA
	MINZIER	B 978	UA
	MINZIER ROUTE DU PONT FORNANT	B 977	UA
	MINZIER ROUTE DU PONT FORNANT	B 982	UA
	MINZIER IMPASSE DU ROGET	B 972	UA
	MINZIER ROUTE DU PONT FORNANT	B 983	UA
	MINZIER RUE DE LA MAIRIE	B 1291	UA
	MINZIER	B 1290	UA
	MINZIER RUE DE LA MAIRIE	B 1289	UA
	MINZIER RUE DE LA MAIRIE	B 986	UA
	MINZIER RUE DE LA MAIRIE	B 987	UA



MINZIER ROUTE DU PONT FORNANT	B 1104	UA
MINZIER PLACE DE LA MAIRIE	B 1102	UA
MINZIER ROUTE DU PONT FORNANT	B 1293	UA
MINZIER ROUTE DU PONT FORNANT	B 1292	UA
MINZIER IMPASSE DU FOUR A PAIN	B 1459	UA
MINZIER PLACE DE LA MAIRIE	B 1099	UA
MINZIER	B 990	UA
MINZIER ROUTE DE LA FRUITIERE	B 991	UA
MINZIER ROUTE DE LA FRUITIERE	B 1283	UA
MINZIER PLACE DE LA MAIRIE	B 1000	UA
MINZIER	B 1001	UA
MINZIER	B 1002	UA
MINZIER	B 1003	UA
MINZIER	B 1499	UA
MINZIER	B 1498	UA
MINZIER	B 1284	UA
MINZIER	B 996	UA
MINZIER ROUTE DE LA FRUITIERE	B 1015	UA
MINZIER	B 1014	UA
MINZIER ROUTE DE PREVY	B 1012	UA
MINZIER ROUTE DES HAMEAUX	B 1075	UA
MINZIER	B 1018	UA
MINZIER	B 1019	UA
MINZIER ROUTE DES HAMEAUX	B 1502	UA

	MINZIER ROUTE DES HAMEAUX	B 1501	UA
	MINZIER ROUTE DES HAMEAUX	B 1034	UA
	MINZIER	B 1323	UA
	MINZIER IMPASSE COQUATI	B 1070	UA
	MINZIER ROUTE DES HAMEAUX	B 1317	UA
	MINZIER IMPASSE COQUATI	B 1071	UA
	MINZIER	B 1318	UA
	MINZIER ROUTE DES HAMEAUX	B 1319	UA
	MINZIER IMPASSE COQUATI	B 1396	UA
	MINZIER IMPASSE COQUATI	B 1397	UA
	MINZIER IMPASSE DE LA COUR	B 1272	UA
	MINZIER IMPASSE DE LA COUR	B 1033	UA
	MINZIER IMPASSE DE LA COUR	B 1271	UA
	MINZIER IMPASSE DE LA COUR	B 1215	UA
	MINZIER IMPASSE DE LA COUR	B 1214	UA
	MINZIER	B 1038	UA
	MINZIER	B 1455	UA
	MINZIER ROUTE DE LA FRUITIERE	B 1021	UA
	MINZIER ROUTE DE LA FRUITIERE	B 1453	UB
	MINZIER CHEMIN DES MOUILLES	B 1517	UB
CHAMOUX			

	CHAMOUX	A 1017	UI
	CHAMOUX	A 1016	UI
	CHAMOUX	A 1031	UI
	CHAMOUX	A 709	UI
	CHAMOUX	A 708	UI
	CHAMOUX	A 1025	UI
	CHAMOUX	A 1023	UI
	CHAMOUX	A 1024	UI
	CHAMOUX	A 1026	UI
	CHAMOUX	A 720	UI
	CHAMOUX	A 1029	UI
	CHAMOUX	A 1027	UI
	CHAMOUX	A 1030	UI
	CHAMOUX	A 795	UI
	CHAMOUX	A 716	UI
PREVY			
	ROUTE DE PREVY	C 570	UB
	ROUTE DE PREVY	C 569	UB
	ROUTE DE PREVY	C 575	UB
	ROUTE DE PREVY	C 1075	UB
	ROUTE DE PREVY	C 1074	UB
	ROUTE DE PREVY	C 567	UB
	ROUTE DE PREVY	C 563	UB
	ROUTE DE PREVY	C 561	UB
	ROUTE DE PREVY	C 898	UB
	ROUTE DE PREVY	C 900	UB
	ROUTE DE PREVY	C 576	UB