



# Commune de MIEUSSY

Modification de droit commun n° 2 du PLU

RÈGLEMENT ÉCRIT

|                 |                                                                 |          |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------|----------|
| TITRE 1 -       | DISPOSITIONS APPLICABLES<br>AUX ZONES URBAINES                  | P 2      |
|                 | Zones Ua                                                        | P 2      |
|                 | Zones Ub avec secteurs Ubc                                      | P 11     |
|                 | Zones Uc avec secteurs Ucc                                      | P 20     |
|                 | Zones Ue                                                        | P 29     |
|                 | Zones Uh                                                        | P 33     |
|                 | Zones Ux                                                        | P 42     |
| <br>TITRE 11 -  | <br>DISPOSITIONS APPLICABLES<br>AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE | <br>P 47 |
|                 | Zones AU                                                        | P 47     |
|                 | Zones AUa                                                       | P 49     |
|                 | Zone AUb avec secteurs AUbc                                     | P 57     |
|                 | Zones AUc avec secteurs AUcc                                    | P 66     |
|                 | Zone AUat avec secteurs AUat1, AUbt et AUct                     | P 74     |
| <br>TITRE III - | <br>DISPOSITIONS APPLICABLES<br>AUX ZONES AGRICOLES             | <br>P 82 |
|                 | Zones A avec secteurs Ac et Acp                                 | P 82     |
| <br>TITRE IV -  | <br>DISPOSITIONS APPLICABLES<br>AUX ZONES NATURELLES            | <br>P 90 |
|                 | Zones N avec les secteurs Ne, Np, Nais, Nsl, Ndr et Nh          |          |

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **ZONES Ua**

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

### **ARTICLE Ua 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80
- Les antennes de radiotéléphonies

### **ARTICLE Ua 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1. Rappels :**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans cette zone, un permis de démolir est instauré.

## **2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,

d'être sans effet à leur égard,

de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,

d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone

le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus une piscine le cas échéant, à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 30 m<sup>3</sup>. Le système de sécurité sera assuré par un volet pour limiter l'évaporation.

Les serres sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

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

### **ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

il est possible d'accéder par une voie de moindre importance

il est possible de regrouper plusieurs accès.

## Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

## Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique, en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plateforme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;
- 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 nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ; les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

## Accès et Voirie

le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente dudit accès ne devra pas excéder 12%.

## **ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

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

### Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique *devra* faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non *couvertes* de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

### Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

## **ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantés dans l'alignement des bâtiments existants ou à 3 m minimum des voies.

L'extension d'une construction existante dont le recul est inférieur à 3 mètres peut être réalisée dans le prolongement du recul existant à condition de ne pas aggraver les conditions de circulation au droit de la construction.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308, 308A et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

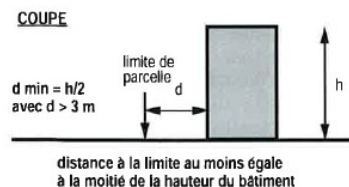
Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le longs des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

## **ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

Dans le cas de constructions d'habitat simultané, les implantations en limites de parcelles sont autorisées. Sinon, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Toutefois, sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale en tout point de la façade concernée.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 13 m, et qu'aucune façade ne dépasse 9 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **ARTICLE Ua 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

#### **ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 14 m, avec un gabarit n'excédant pas R+2+C.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,80 mètres.

#### **ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour les constructions, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1.20 m sur une pente inférieure à 10%.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cas d'enrochements, ceux-ci devront se limiter à leur strict minimum.

Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.

Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

### **Façades**

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les teintes des maçonneries devront s'inspirer et s'harmoniser à celles employées pour l'habitat traditionnel du village.

Toutes les parties bois devront être majoritairement de couleur naturelle bois à l'exception d'élément architectural particulier où une autre teinte est autorisée sur une surface limitée.

Les balcons sont autorisés à condition qu'ils ne débordent pas des volumes principaux.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règle de proportion du volume bâti :

- La longueur de la façade pignon (façade perpendiculaire à l'axe du faîtage) doit être supérieure à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ).
- Les façades principales et secondaires de la construction ne peuvent avoir les mêmes dimensions. Ainsi, la façade principale doit avoir une longueur supérieure d'au moins 20% de la façade secondaire.

La longueur cumulée des façades des annexes ne doit pas dépasser 13 mètres, et aucune façade ne doit dépasser 9 mètres.

Rappel du décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage : la PAC (pompe à chaleur) ne doit pas dépasser les seuils suivants : moins de 5dB entre 7h et 22h et moins de 3dB de 22h à 7h du matin,

Si la PAC est installée à une distance comprise entre 10 et 20 m de la maison voisine, il est nécessaire d'installer un caisson ou un écran antibruit.

NB : une PAC ne peut pas être installée à moins de 10m d'une construction voisine.

Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques (PAC) doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

Les pergolas sont autorisées, sous condition d'une bonne intégration.

## **Toitures**

Définitions :

- Toiture plate : désigne un type de couverture de bâtiment qui se distingue par l'absence de pente marquée. Elle est considérée comme plate dès lors que sa pente ne dépasse pas 5 %. La toiture plate n'est pas accessible.

- Toiture terrasse : désigne un type de toiture plate qui est conçue pour être accessible et utilisable comme un espace extérieur. Elle combine donc les caractéristiques d'une toiture plate avec la fonctionnalité d'une terrasse.

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60% à l'exception des abris de jardins, des annexes accolées et des extensions qui pourront si nécessaire y déroger.

Les toitures plates sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction.

Les terrasses implantés sur le terrain naturel ne sont pas concernées par les règles précédentes.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Les garages enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site.

## **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,40 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et pourront comporter un mur bahut de 0,70 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

**Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

2 places de stationnement, dont au moins une couverte.

1 place visiteur par tranche de 3 logements.

Pour les constructions destinées aux bureaux:

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour les constructions destinées au commerce :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Chaque place doit disposer d'une surface minimum de 25 m<sup>2</sup>, recul et accès à la place compris. Cette surface est réduite à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place est couverte. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

En tout état de cause, pour les constructions soumises au CDEC, la surface de stationnement ne pourra excéder 1,5 fois la surface de surface de plancher commerciale.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### **ARTICLE Ua 13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés eVou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

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

### **ARTICLE Ub 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de sport
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80
- Les antennes de radiotéléphonies

### **ARTICLE Ub 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1 Rappels :**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans cette zone, un permis de démolir est instauré.

#### **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, 12 et 14 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur Ubc, aucune création de logement n'est admise tant que l'assainissement collectif n'est pas réalisé.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus, le cas échéant, une piscine à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 30 m<sup>3</sup>. Le système de sécurité sera assuré par un volet pour limiter l'évaporation.

Les serres sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

Toutes les constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

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

### **ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE**

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

## Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

## Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique, en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plateforme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;
- 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 nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles);  
les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

## Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente dudit accès ne devra pas excéder 12%.

## **ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuelle est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement,

y compris dans les fossés des routes départementales.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

#### **ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308 et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

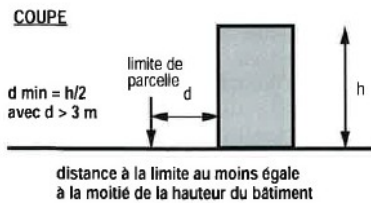
Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le long des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique

#### **ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Dans le cas de constructions d'habitat simultané, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

#### **ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25

#### **ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 14 m, avec un gabarit maximum de R+2+Combles.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,80 mètres.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

#### **ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis

#### Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour les constructions, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1.20 m sur une pente inférieure à 10%.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cas d'enrochements, ceux-ci devront se limiter à leur strict minimum.

Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.

Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

#### Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les teintes des maçonneries devront s'inspirer et s'harmoniser à celles employées pour l'habitat traditionnel du village.

Toutes les parties bois devront être majoritairement de couleur naturelle bois à l'exception d'élément architectural particulier où une autre teinte est autorisée sur une surface limitée.

Les balcons sont autorisés à condition qu'ils ne débordent pas des volumes principaux.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

#### Règle de proportion du volume bâti :

- La longueur de la façade pignon (façade perpendiculaire à l'axe du faîtage) doit être supérieure à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ).

- Les façades principales et secondaires de la construction ne peuvent avoir les mêmes dimensions. Ainsi, la façade principale doit avoir une longueur supérieure d'au moins 20% de la façade secondaire.

La longueur cumulée des façades des annexes ne doit pas dépasser 13 mètres, et aucune façade ne doit dépasser 9 mètres.

Rappel du décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage : la PAC (pompe à chaleur) ne doit pas dépasser les seuils suivants : moins de 5dB entre 7h et 22h et moins de 3dB de 22h à 7h du matin,

Si la PAC est installée à une distance comprise entre 10 et 20 m de la maison voisine, il est

nécessaire d'installer un caisson ou un écran antibruit.

NB : une PAC ne peut pas être installée à moins de 10m d'une construction voisine.

Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques (PAC) doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

Les pergolas sont autorisées, sous condition d'une bonne intégration.

## **Toitures**

Définitions :

- Toiture plate : désigne un type de couverture de bâtiment qui se distingue par l'absence de pente marquée. Elle est considérée comme plate dès lors que sa pente ne dépasse pas 5 %. La toiture plate n'est pas accessible.

- Toiture terrasse : désigne un type de toiture plate qui est conçue pour être accessible et utilisable comme un espace extérieur. Elle combine donc les caractéristiques d'une toiture plate avec la fonctionnalité d'une terrasse.

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60% à l'exception des abris de jardins, des annexes accolées et des extensions qui pourront si nécessaire y déroger.

Les toitures plates sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction.

Les terrasses implantés sur le terrain naturel ne sont pas concernées par les règles précédentes.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Les garages enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site.

## **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,40 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et pourront comporter un mur bahut de 0,70 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

## **Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

2 places de stationnement par logement, dont au moins une couverte.

1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

1 place visiteur par tranche de 3 logements.

Pour les constructions destinées aux bureaux :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et ou de restauration :

1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour les constructions destinées au commerce :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Chaque place doit disposer d'une surface minimum de 25 m<sup>2</sup>, recul et accès à la place compris. Cette surface est réduite à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place est couverte. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

En tout état de cause, pour les constructions soumises au CDEC, la surface de stationnement ne pourra excéder 1,5 fois la surface de surface de plancher commerciale.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### **ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Un coefficient de pleine terre d'un minimum de 25% s'appliquera au tènement foncier.

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

**ARTICLE Uç 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80
- Les antennes de radiotéléphonies

**ARTICLE Uc : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**1 Rappels :**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone, d'être sans effet à leur égard,

de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction, d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, 12 et 14 de la zone

le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur Ucc, aucune création de logement n'est admise tant que l'assainissement collectif n'est pas réalisé.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus, le cas échéant, une piscine à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 30 m<sup>3</sup>. Le système de sécurité sera assuré par un volet pour limiter l'évaporation.

Les serres sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

Toutes les constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

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

### **ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE**

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque : il est possible d'accéder par une voie de moindre importance il est possible de regrouper plusieurs accès.

## Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

## Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique, en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plateforme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;
- 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 nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;  
les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

## Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente dudit accès ne devra pas excéder 12%.

## ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuelle est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.

- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.  
Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

## **ARTICLE Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308 et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

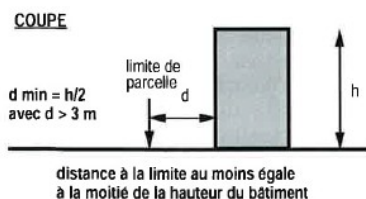
Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le long des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

## **ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Dans le cas de constructions d'habitat simultané, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Implantation libre.

#### **ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.

#### **ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 10 m. Pour l'hébergement hôtelier cette hauteur est portée à 13 m, avec un gabarit maximal de R+2+Combles.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,80 mètres.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

#### **ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour les constructions, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1.20 m sur une pente inférieure à 10%.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cas d'enrochements, ceux-ci devront se limiter à leur strict minimum.

Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.

Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

## **Façades**

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les teintes des maçonneries devront s'inspirer et s'harmoniser à celles employées pour l'habitat traditionnel du village.

Toutes les parties bois devront être majoritairement de couleur naturelle bois à l'exception d'élément architectural particulier où une autre teinte est autorisée sur une surface limitée.

Les balcons sont autorisés à condition qu'ils ne débordent pas des volumes principaux.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règle de proportion du volume bâti :

- La longueur de la façade pignon (façade perpendiculaire à l'axe du faîtage) doit être supérieure à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ).
- Les façades principales et secondaires de la construction ne peuvent avoir les mêmes dimensions. Ainsi, la façade principale doit avoir une longueur supérieure d'au moins 20% de la façade secondaire.

La longueur cumulée des façades des annexes ne doit pas dépasser 13 mètres, et aucune façade ne doit dépasser 9 mètres.

Rappel du décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage : la PAC (pompe à chaleur) ne doit pas dépasser les seuils suivants : moins de 5dB entre 7h et 22h et moins de 3dB de 22h à 7h du matin,

Si la PAC est installée à une distance comprise entre 10 et 20 m de la maison voisine, il est nécessaire d'installer un caisson ou un écran antibruit.

NB : une PAC ne peut pas être installée à moins de 10m d'une construction voisine.

Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques (PAC) doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

Les pergolas sont autorisées, sous condition d'une bonne intégration.

## **Toitures**

Définitions :

- Toiture plate : désigne un type de couverture de bâtiment qui se distingue par l'absence de pente marquée. Elle est considérée comme plate dès lors que sa pente ne dépasse pas 5 %. La toiture plate n'est pas accessible.
- Toiture terrasse : désigne un type de toiture plate qui est conçue pour être accessible et utilisable comme un espace extérieur. Elle combine donc les caractéristiques d'une toiture plate avec la fonctionnalité d'une terrasse.

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60% à l'exception des abris de jardins, des annexes accolées et des extensions qui pourront si nécessaire y déroger.

Les toitures plates sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction.

Les terrasses implantés sur le terrain naturel ne sont pas concernées par les règles précédentes.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Les garages enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site.

## **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,40 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et pourront comporter un mur bahut de 0,70 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers

(par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

### **Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat. 3 places de stationnement, dont au moins une couverte.

1 place visiteur par tranche de 3 logements.

Pour les constructions destinées aux bureaux :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

1 place de stationnement par unité d'hébergement dont la moitié couverte et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour les constructions destinées au commerce :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Chaque place doit disposer d'une surface minimum de 25 m<sup>2</sup>, recul et accès à la place compris. Cette surface est réduite à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place est couverte. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

En tout état de cause, pour les constructions soumises au CDEC, la surface de stationnement ne pourra excéder 1,5 fois la surface de surface de plancher commerciale.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles

occupent respectivement.

### **ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Un coefficient de pleine terre d'un minimum de 25% s'appliquera au tènement foncier.

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

### **ARTICLE Ue 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **1 Rappel**

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

**2 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article UE2**

### **ARTICLE Ue 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1 Rappels :**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les constructions ou occupations du sol sont admises si elles présentent un caractère public d'intérêt général ou collectif.

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

### **ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE**

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque : il est possible d'accéder par une voie de moindre importance il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### **Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

#### **Voirie**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 6 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;
- 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 en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

### **ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccord sera réalisé en accord avec le service gestionnaire.

Assainissement - eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau

public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement: débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile sont interdites dans cette zone.

## **ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

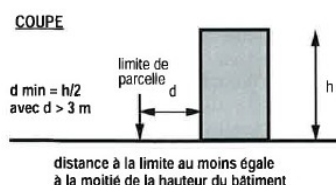
## **ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres ou s'implanter à l'alignement des constructions existantes.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le longs des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

## **ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

#### **ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

#### **ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

#### **ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait 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, et la visibilité en général.

#### **ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs.

#### **ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementés.

## **ZONE Uh**

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

#### **ARTICLE Uh 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de sport
- les parcs d'attraction ouverts au public;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80
- Les antennes de radiotéléphonies.

#### **ARTICLE Uh 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 Rappels :**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,

d'être sans effet à leur égard,

de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,

d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants repérés sur le document graphique, dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, 12 et 14 de la zone

le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus, le cas échéant, une piscine à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 30 m<sup>3</sup>. à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement. Le système de sécurité sera assuré par un volet pour limiter l'évaporation.

Les serres sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

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

### **ARTICLE Uh 3 : ACCES ET VOIRIE**

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

il est possible d'accéder par une voie de moindre importance

il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### **Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation

publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

#### Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique, en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plateforme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;
- 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 nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

#### Accès et Voirie

le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente dudit accès ne devra pas excéder 12%.

### **ARTICLE Uh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuelle est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.

- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.  
Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

## **ARTICLE Uh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE Uh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter dans l'alignement des bâtiments existants ou à défaut respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

L'extension d'une construction existante dont le recul est inférieur à 3 mètres peut être réalisée dans le prolongement du recul existant à condition de ne pas aggraver les conditions de circulation au droit de la construction.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308 et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

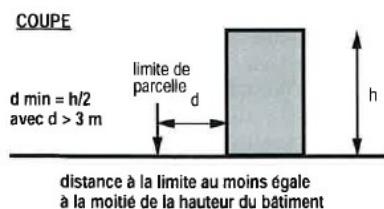
Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le long des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

## **ARTICLE Uh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Toutefois, sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale en tout point de la façade concernée.

Dans le cas de constructions d'habitat simultané, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **ARTICLE Uh 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

#### **ARTICLE Uh 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non règlementé.

#### **ARTICLE Uh 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 13 m, avec un gabarit maximum de R+2+Combles.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,80 mètres.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

#### **ARTICLE Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

#### Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour les constructions, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1.20 m sur une pente inférieure à 10%.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cas d'enrochements, ceux-ci devront se limiter à leur strict minimum.

Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.

Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

#### Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les teintes des maçonneries devront s'inspirer et s'harmoniser à celles employées pour l'habitat traditionnel du village.

Toutes les parties bois devront être majoritairement de couleur naturelle bois à l'exception d'élément architectural particulier où une autre teinte est autorisée sur une surface limitée.

Les balcons sont autorisés à condition qu'ils ne débordent pas des volumes principaux.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

#### Règle de proportion du volume bâti :

- La longueur de la façade pignon (façade perpendiculaire à l'axe du faîtage) doit être supérieure à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ).
- Les façades principales et secondaires de la construction ne peuvent avoir les mêmes dimensions. Ainsi, la façade principale doit avoir une longueur supérieure d'au moins 20% de la façade secondaire.

La longueur cumulée des façades des annexes ne doit pas dépasser 13 mètres, et aucune façade ne doit dépasser 9 mètres.

Rappel du décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage : la PAC (pompe à chaleur) ne doit pas dépasser les seuils suivants : moins de 5dB entre 7h et 22h et moins de 3dB de 22h à 7h du matin,

Si la PAC est installée à une distance comprise entre 10 et 20 m de la maison voisine, il est nécessaire d'installer un caisson ou un écran antibruit.

NB : une PAC ne peut pas être installée à moins de 10m d'une construction voisine.

Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques (PAC) doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

Les pergolas sont autorisées, sous condition d'une bonne intégration.

## **Toitures**

Définitions :

- Toiture plate : désigne un type de couverture de bâtiment qui se distingue par l'absence de pente marquée. Elle est considérée comme plate dès lors que sa pente ne dépasse pas 5 %. La toiture plate n'est pas accessible.
- Toiture terrasse : désigne un type de toiture plate qui est conçue pour être accessible et utilisable comme un espace extérieur. Elle combine donc les caractéristiques d'une toiture plate avec la fonctionnalité d'une terrasse.

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60% à l'exception des abris de jardins, des annexes accolées et des extensions qui pourront si nécessaire y déroger.

Les toitures plates sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction.

Les terrasses implantées sur le terrain naturel ne sont pas concernées par les règles précédentes.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Les garages enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site.

## **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,40 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et pourront comporter un mur bahut de 0,70 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

## **Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE Uh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

2 places de stationnement par logement dont au moins une couverte.

1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

1 place visiteur par tranche de 3 logements.

Pour les constructions destinées aux bureaux :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour les constructions destinées au commerce :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Chaque place doit disposer d'une surface minimum de 25 m<sup>2</sup>, recul et accès à la place

compris. Cette surface est réduite à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place est couverte. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

En tout état de cause, pour les constructions soumises au CDEC, la surface de stationnement ne pourra excéder 1,5 fois la surface de surface de plancher commerciale.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### **ARTICLE Uh 13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

Tous les espaces libres non bâtis et non affectés aux aires de manœuvre et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts organisés et entretenus.

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

### **ARTICLE Ux 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ux2.

### **ARTICLE Ux 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1. Rappels :**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les constructions sous réserve d'une part d'être directement liées à l'activité artisanale, industrielle, commerciale, et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Les logements (à l'exclusion de la zone Ux des « Terres Blanches ») dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par activité avec un maximum de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.

Toutes les constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

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

### **ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIE**

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

il est possible d'accéder par une voie de moindre importance

il est possible de regrouper plusieurs accès.

### Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

### Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique, en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plateforme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;
- 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 en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente dudit accès ne devra pas excéder 12%.

## **ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuelle est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.

- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.  
Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

## **ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE Ux 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le long des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

## **ARTICLE Ux 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m peuvent être implantées en limite de parcelle.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **ARTICLE Ux 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

#### **ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 14 m sauf pour les saillies techniques.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

#### **ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les bâtiments et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des aires de stockage, devront être entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone Ux n'en soient pas altérés.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

## **Toitures**

Les toitures seront obligatoirement à deux pans minimum.

La pente des toits sera comprise entre 30 et 60%.

La teinte de la couverture des toits fera partie de la gamme des gris (gris ton pierre à gris anthracite ou zinc naturel).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les matériaux devront être homogènes.

## **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne pourra pas dépasser 2 m. Toute réalisation de clôture devra faire l'objet, au préalable à toute exécution, d'une déclaration auprès de la commune qui se prononcera sur le choix des matériaux utilisés.

## **Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE Ux 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de chaque opération projetée.

## **ARTICLE Ux 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATION**

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

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les parkings seront plantés. Les aires de stationnement devront comporter un arbre pour 4 places de stationnement. Selon la nature de l'activité, des écrans de verdure pourront être imposés.

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.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

#### **ZONE AU - ZONE AUa - ZONE AUb - ZONE AUc - ZONE AUd**

### **ZONE AU**

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

##### **ARTICLE AU 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AU2.

##### **ARTICLE AU 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **1 Rappels :**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

###### **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La zone étant insuffisamment équipée, son urbanisation se fera par modification ou révision du PLU.

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

##### **ARTICLES AU 3 à AU 5**

Sans objet.

## **ARTICLES AU 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

## **ARTICLE AU 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles sont autorisées. Sinon, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

## **ARTICLES AU 8 à AU\_13**

Sans objet.

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

## **ARTICLE AU 14**

Sans objet.

## **ZONES AUa**

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

#### **ARTICLE AUa 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Pour la zone AUa, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.

#### **ARTICLE AUa 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement de MIEUSSY.

La zone AUa est insuffisamment équipée. Les constructions nouvelles seront autorisées lorsque l'ensemble des équipements sera réalisé et conforme aux opérations projetées.

##### **1. Rappels :**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans cette zone, un permis de démolir est instauré.

##### **2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après**

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,

d'être sans effet à leur égard,

de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,

d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone

le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus, le cas échéant, une piscine à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 30 m<sup>3</sup>. Le système de sécurité sera assuré par un volet pour limiter l'évaporation.

Les serres sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

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

### **ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE**

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### **Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

#### **Voirie**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;
- 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 nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

#### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente dudit accès ne devra pas excéder 12%.

### **ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable :

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

#### Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.

- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.  
Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

#### Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

#### Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

## ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

## ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantés dans le respect des marges de reculement prévues dans le schéma de principe du projet d'aménagement et de développement durable, ou dans l'alignement des bâtiments existants ou à 3 m minimum des voies.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308, 308A et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

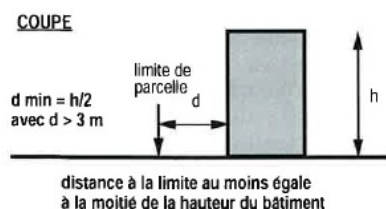
Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le longs des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

## ARTICLE AUa 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Dans le cas de constructions d'habitat simultané, les implantations en limites de parcelles sont autorisées. Sinon, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Toutefois, sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale en tout point de la façade concernée.

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

**ARTICLE AUa 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

**ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25.

**ARTICLE AUa 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 14 m, avec un gabarit n'excédant pas R+2+C.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,80 mètres.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

**ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour les constructions, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1.20 m sur une pente inférieure à 10%.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cas d'enrochements, ceux-ci devront se limiter à leur strict minimum.

Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.

Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

## **Façades**

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les teintes des maçonneries devront s'inspirer et s'harmoniser à celles employées pour l'habitat traditionnel du village.

Toutes les parties bois devront être majoritairement de couleur naturelle bois à l'exception d'élément architectural particulier où une autre teinte est autorisée sur une surface limitée.

Les balcons sont autorisés à condition qu'ils ne débordent pas des volumes principaux.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règle de proportion du volume bâti :

- La longueur de la façade pignon (façade perpendiculaire à l'axe du faîtage) doit être supérieure à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ).
- Les façades principales et secondaires de la construction ne peuvent avoir les mêmes dimensions. Ainsi, la façade principale doit avoir une longueur supérieure d'au moins 20% de la façade secondaire.

La longueur cumulée des façades des annexes ne doit pas dépasser 13 mètres, et aucune façade ne doit dépasser 9 mètres.

Rappel du décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage : la PAC (pompe à chaleur) ne doit pas dépasser les seuils suivants : moins de 5dB entre 7h et 22h et moins de 3dB de 22h à 7h du matin.

Si la PAC est installée à une distance comprise entre 10 et 20 m de la maison voisine, il est nécessaire d'installer un caisson ou un écran antibruit.

NB : une PAC ne peut pas être installée à moins de 10m d'une construction voisine.

Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques (PAC) doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

Les pergolas sont autorisées, sous condition d'une bonne intégration.

## **Toitures**

Définitions :

- Toiture plate : désigne un type de couverture de bâtiment qui se distingue par l'absence de pente marquée. Elle est considérée comme plate dès lors que sa pente ne dépasse pas 5 %. La toiture plate n'est pas accessible.
- Toiture terrasse : désigne un type de toiture plate qui est conçue pour être accessible et

utilisable comme un espace extérieur. Elle combine donc les caractéristiques d'une toiture plate avec la fonctionnalité d'une terrasse.

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60% à l'exception des abris de jardins, des annexes accolées et des extensions qui pourront si nécessaire y déroger.

Les toitures plates sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction.

Les terrasses implantés sur le terrain naturel ne sont pas concernées par les règles précédentes.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Les garages enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,40 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et pourront comporter un mur bahut de 0,70 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

### **Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE AUa 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions

et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

2 places de stationnement, dont au moins une couverte.

1 place visiteur par tranche de 3 logements.

Pour les constructions destinées aux bureaux :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour les constructions destinées au commerce :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Chaque place doit disposer d'une surface minimum de 25 m<sup>2</sup>, recul et accès à la place compris. Cette surface est réduite à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place est couverte. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

En tout état de cause, pour les constructions soumises au CDEC, la surface de stationnement ne pourra excéder 1,5 fois la surface de surface de plancher commerciale.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## **ARTICLE AUa 13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Un coefficient de pleine terre d'un minimum de 25% s'appliquera au tènement foncier.

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

### **ARTICLE AUb 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Pour la zone AUb, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.

### **ARTICLE AUb 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement de MIEUSSY.

La zone AUb est insuffisamment équipée. Les constructions nouvelles seront autorisées lorsque l'ensemble des équipements sera réalisé et conforme aux opérations projetées.

#### **1 Rappels :**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Constructions et ouvrages d'intérêt général : Les articles 6 et 7 ne s'appliquent pas pour les constructions d'intérêt général, les bâtiments hospitaliers, sanitaires et d'assistance, les établissements d'enseignement, les bâtiments publics administratifs ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, 12 et 14 de la zone

le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur AUbc, aucune création de logement n'est admise tant que l'assainissement collectif n'est pas réalisé.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus, le cas échéant, une piscine à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 30 m<sup>3</sup>. Le système de sécurité sera assuré par un volet pour limiter l'évaporation.

Les serres sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

Toutes les constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

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

### **ARTICLE AUb 3 : ACCES ET VOIRIE**

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

il est possible d'accéder par une voie de moindre importance

il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### **Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

#### **Voirie**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique, en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plateforme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;
  - 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 nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

#### Accès et Voirie

le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

### **ARTICLE Aub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

Eaux usées: toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuelle est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

#### Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau

électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

## **ARTICLE AUb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de division de terrain, les règles applicables à chacun des lots issus de la division sont celles des zones urbaines correspondantes.

En tout état de cause, la division du terrain d'une zone contiguë ne peut se faire que dans le respect du plan d'ensemble défini antérieurement.

## **ARTICLE AUb 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308 et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

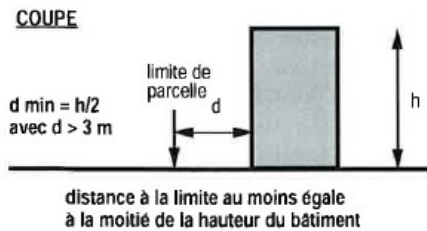
Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le long des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

## **ARTICLE AUb 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Dans le cas de constructions d'habitat simultané, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **ARTICLE Aub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

#### **ARTICLE Aub 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25.

#### **ARTICLE Aub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 13 m, avec un gabarit maximum de R+2+Combles.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,80 mètres.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

#### **ARTICLE Aub 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour les constructions, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1.20 m sur une pente inférieure à 10%.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cas d'enrochements, ceux-ci devront se limiter à leur strict minimum.

Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.

Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

## **Façades**

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les teintes des maçonneries devront s'inspirer et s'harmoniser à celles employées pour l'habitat traditionnel du village.

Toutes les parties bois devront être majoritairement de couleur naturelle bois à l'exception d'élément architectural particulier où une autre teinte est autorisée sur une surface limitée.

Les balcons sont autorisés à condition qu'ils ne débordent pas des volumes principaux.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règle de proportion du volume bâti :

- La longueur de la façade pignon (façade perpendiculaire à l'axe du faîtage) doit être supérieure à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ).
- Les façades principales et secondaires de la construction ne peuvent avoir les mêmes dimensions. Ainsi, la façade principale doit avoir une longueur supérieure d'au moins 20% de la façade secondaire.

La longueur cumulée des façades des annexes ne doit pas dépasser 13 mètres, et aucune façade ne doit dépasser 9 mètres.

Rappel du décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage : la PAC (pompe à chaleur) ne doit pas dépasser les seuils suivants : moins de 5dB entre 7h et 22h et moins de 3dB de

22h à 7h du matin,

Si la PAC est installée à une distance comprise entre 10 et 20 m de la maison voisine, il est nécessaire d'installer un caisson ou un écran antibruit.

NB : une PAC ne peut pas être installée à moins de 10m d'une construction voisine. Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques (PAC) doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

Les pergolas sont autorisées, sous condition d'une bonne intégration.

## **Toitures**

Définitions :

- Toiture plate : désigne un type de couverture de bâtiment qui se distingue par l'absence de pente marquée. Elle est considérée comme plate dès lors que sa pente ne dépasse pas 5 %. La toiture plate n'est pas accessible.
- Toiture terrasse : désigne un type de toiture plate qui est conçue pour être accessible et utilisable comme un espace extérieur. Elle combine donc les caractéristiques d'une toiture plate avec la fonctionnalité d'une terrasse.

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60% à l'exception des abris de jardins, des annexes accolées et des extensions qui pourront si nécessaire y déroger.

Les toitures plates sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction.

Les terrasses implantés sur le terrain naturel ne sont pas concernées par les règles précédentes.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Les garages enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site.

## **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,40 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et pourront comporter un mur bahut de 0,70 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

### **Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE AUB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

2 places de stationnement par logement, dont au moins une couverte.

1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat

1 place visiteur par tranche de 3 logements.

Pour les constructions destinées aux bureaux :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour les constructions destinées au commerce :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Chaque place doit disposer d'une surface minimum de 25 m<sup>2</sup>, recul et accès à la place compris. Cette surface est réduite à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place est couverte. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

En tout état de cause, pour les constructions soumises au CDEC, la surface de stationnement ne pourra excéder 1,5 fois la surface de surface de plancher commerciale.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

#### **ARTICLE Aub 13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Un coefficient de pleine terre d'un minimum de 25% s'appliquera au tènement foncier.

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

### **ARTICLE AUc 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Pour ces zones, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.

### **ARTICLE AUc 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement de MIEUSSY.

La zone AUc est insuffisamment équipée. Les constructions nouvelles seront autorisées lorsque l'ensemble des équipements sera réalisé et conforme aux opérations projetées.

#### **1 Rappels:**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, 12 et 14 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur AUcc, aucune création de logement n'est admise tant que l'assainissement collectif n'est pas réalisé.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus, le cas échéant, une piscine à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 30 m<sup>3</sup>. Le système de sécurité sera assuré par un volet pour limiter l'évaporation.

Les serres sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

Toutes les constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

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

### **ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE**

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### **Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

## Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique, en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plateforme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;
- 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 nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;  
les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

## Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente dudit accès ne devra pas excéder 12%.

## ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuelle est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement: débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

## **ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE AUc : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308 et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

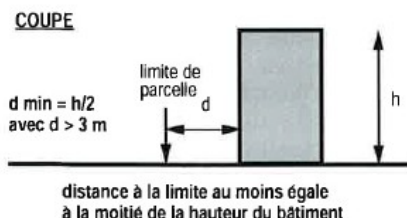
Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le longs des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

## **ARTICLE AUc 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Dans le cas de constructions d'habitat simultané, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **ARTICLE AUc 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

#### **ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.

#### **ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 10 m. Pour l'hébergement hôtelier cette hauteur est portée à 13 m, avec un gabarit maximal de R+2+Combles.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,80 mètres.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

#### **ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour les constructions, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser

1.20 m sur une pente inférieure à 10%.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cas d'enrochements, ceux-ci devront se limiter à leur strict minimum.

Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.

Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

### **Façades**

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les teintes des maçonneries devront s'inspirer et s'harmoniser à celles employées pour l'habitat traditionnel du village.

Toutes les parties bois devront être majoritairement de couleur naturelle bois à l'exception d'élément architectural particulier où une autre teinte est autorisée sur une surface limitée.

Les balcons sont autorisés à condition qu'ils ne débordent pas des volumes principaux.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règle de proportion du volume bâti :

- La longueur de la façade pignon (façade perpendiculaire à l'axe du faîtage) doit être supérieure à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ).
- Les façades principales et secondaires de la construction ne peuvent avoir les mêmes dimensions. Ainsi, la façade principale doit avoir une longueur supérieure d'au moins 20% de la façade secondaire.

La longueur cumulée des façades des annexes ne doit pas dépasser 13 mètres, et aucune façade ne doit dépasser 9 mètres.

Rappel du décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage : la PAC (pompe à chaleur) ne doit pas dépasser les seuils suivants : moins de 5dB entre 7h et 22h et moins de 3dB de 22h à 7h du matin,

Si la PAC est installée à une distance comprise entre 10 et 20 m de la maison voisine, il est nécessaire d'installer un caisson ou un écran antibruit.

NB : une PAC ne peut pas être installée à moins de 10m d'une construction voisine.

Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques (PAC) doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

Les pergolas sont autorisées, sous condition d'une bonne intégration.

## **Toitures**

Définitions :

- Toiture plate : désigne un type de couverture de bâtiment qui se distingue par l'absence de pente marquée. Elle est considérée comme plate dès lors que sa pente ne dépasse pas 5 %. La toiture plate n'est pas accessible.
- Toiture terrasse : désigne un type de toiture plate qui est conçue pour être accessible et utilisable comme un espace extérieur. Elle combine donc les caractéristiques d'une toiture plate avec la fonctionnalité d'une terrasse.

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60% à l'exception des abris de jardins, des annexes accolées et des extensions qui pourront si nécessaire y déroger.

Les toitures plates sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction.

Les terrasses implantés sur le terrain naturel ne sont pas concernées par les règles précédentes.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Les garages enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site.

## **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,40 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et pourront comporter un mur bahut de 0,70 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

## **Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de

matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE AUc 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

3 places de stationnement, dont au moins une couverte.

1 place visiteur par tranche de 3 logements.

Pour les constructions destinées aux bureaux :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

1 place de stationnement par unité d'hébergement dont la moitié *couverte* et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour les constructions destinées au commerce :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Chaque place doit disposer d'une surface minimum de 25 m<sup>2</sup>, recul et accès à la place compris. Cette surface est réduite à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place est *couverte*. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

En tout état de cause, pour les constructions soumises au CDEC, la surface de stationnement ne pourra excéder 1,5 fois la surface de surface de plancher commerciale.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## **ARTICLE AUc 13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces *verts* et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Un coefficient de pleine terre d'un minimum de 25% s'appliquera au tènement foncier.

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

### **ARTICLE AUat 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions artisanales
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles;
- les constructions industrielles ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80
- Les antennes de radiotéléphonies

### **ARTICLE AUat 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1. Rappels :**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone

le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

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

### **ARTICLE AUat 3 : ACCES ET VOIRIE**

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### **Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

#### **Voirie**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique, en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plateforme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;

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 nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

#### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente dudit accès ne devra pas excéder 12%.

### **ARTICLE AUat 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable :

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

#### Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

#### Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

#### Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

## ARTICLE AUat 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

## ARTICLE AUat 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

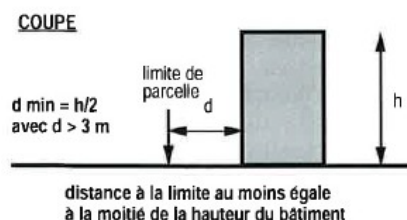
L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques doit être conforme aux règles déterminées dans l'orientation d'aménagement de la zone AUat, et dans chaque orientation d'aménagement des secteurs AUat1, AUbt et AUct.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

## ARTICLE AUat 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Dans le cas de constructions d'habitat simultané, les implantations en limites de parcelles sont autorisées. Sinon, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

## **ARTICLE AUat 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

## **ARTICLE AUat 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol doit être conforme aux règles déterminées dans l'orientation d'aménagement de la zone AUat, et dans chaque orientation d'aménagement des secteurs AUat1, AUbt et AUct.

## **ARTICLE AUat 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles déterminées dans l'orientation d'aménagement de la zone AUat, et dans chaque orientation d'aménagement des secteurs AUat1, AUbt et AUct.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

## **ARTICLE AUat 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

L'aspect extérieur des bâtiments devra respecter la dimension environnementale et paysagère du projet d'extension de la station de Sommand. En ce sens, l'aspect architectural des nouvelles constructions sera traditionnel avec matériaux de type bois et pierre.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour les constructions, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1.20 m sur une pente inférieure à 10%.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cas d'enrochements, ceux-ci devront se limiter à leur strict minimum.

Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.

Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

## **Façades**

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les teintes des maçonneries devront s'inspirer et s'harmoniser à celles employées pour l'habitat traditionnel du village.

Toutes les parties bois devront être majoritairement de couleur naturelle bois à l'exception d'élément architectural particulier où une autre teinte est autorisée sur une surface limitée.

Les balcons sont autorisés à condition qu'ils ne débordent pas des volumes principaux.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règle de proportion du volume bâti :

- La longueur de la façade pignon (façade perpendiculaire à l'axe du faîtage) doit être supérieure à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ).
- Les façades principales et secondaires de la construction ne peuvent avoir les mêmes dimensions. Ainsi, la façade principale doit avoir une longueur supérieure d'au moins 20% de la façade secondaire.

La longueur cumulée des façades des annexes ne doit pas dépasser 13 mètres, et aucune façade ne doit dépasser 9 mètres.

Rappel du décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage : la PAC (pompe à chaleur) ne doit pas dépasser les seuils suivants : moins de 5dB entre 7h et 22h et moins de 3dB de 22h à 7h du matin,

Si la PAC est installée à une distance comprise entre 10 et 20 m de la maison voisine, il est nécessaire d'installer un caisson ou un écran antibruit.

NB : une PAC ne peut pas être installée à moins de 10m d'une construction voisine.

Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques (PAC) doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

Les pergolas sont autorisées, sous condition d'une bonne intégration.

## **Toitures**

Définitions :

- Toiture plate : désigne un type de couverture de bâtiment qui se distingue par l'absence de pente marquée. Elle est considérée comme plate dès lors que sa pente ne dépasse pas 5 %. La toiture plate n'est pas accessible.
- Toiture terrasse : désigne un type de toiture plate qui est conçue pour être accessible et utilisable comme un espace extérieur. Elle combine donc les caractéristiques d'une toiture plate avec la fonctionnalité d'une terrasse.

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60% à l'exception des abris de jardins, des annexes accolées et des extensions qui pourront si nécessaire y déroger.

Les toitures plates sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction.

Les terrasses implantés sur le terrain naturel ne sont pas concernées par les règles précédentes.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Les garages enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site.

## **Clôtures**

Les clôtures sont interdites.

## **Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE AUat 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules devra être compatible avec le schéma de principe de chaque orientation d'aménagement de la zone AUat et des secteurs AUat1, AUbt et AUct.. En tout état de cause il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

2 places de stationnement par logement, dont au moins une couverte

1 place visiteur par tranche de 3 logements.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par

10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour les constructions destinées au commerce :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Chaque place doit disposer d'une surface minimum de 25 m<sup>2</sup>, recul et accès à la place compris. Cette surface est réduite à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place est couverte. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### **ARTICLE AUat 13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

## **TITRE 11**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

#### **ZONE A avec secteurs Ac et Ac**

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation, exceptées celles prévues à l'article A2

Les constructions nouvelles nécessaires à l'élevage de chiens ou autres petits animaux de compagnie (chats, rongeurs, oiseaux, poissons)

Les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, exceptés les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipement publics

Les terrains de camping et de caravanage, exceptés ceux prévus à l'article A2

- Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A2

Les aires de stationnement ouvertes au public sauf celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles

Les carrières.

### **ARTICLE A 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

les constructions destinées aux activités agro touristiques, d'accueil, de diversification, de points de vente doivent s'implanter dans les bâtiments existants ou en extension de ceux-ci de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés ;

Les bâtiments d'élevage d'animaux de compagnie : ils devront être aménagés dans des bâtiments préexistants

Les boxes à chevaux devront être accolés à des bâtiments préexistants ou à proximité immédiate

Les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes : ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation

Les serres et tunnels sous réserve d'une étude d'intégration

En cas de construction à usage d'habitation, un seul logement de fonction par exploitation pourra être autorisé, à condition que sa présence soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation et qu'il soit situé dans ou à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.

Les constructions et installations à caractère technique nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif visés ci-dessus.

les clôtures : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait 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, de déneigement, d'entretien ou de sécurité.

### **En secteur Acp (agricole construit patrimonial)**

Sont admis les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :

- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture
  - son alimentation en eau potable est possible par le réseau public
  - son assainissement est possible par le réseau public ou conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques

Sont admis également :

les piscines sous réserve qu'elles soient intégrées et qu'elles ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site. En ce sens le fond et les murs des piscines seront de couleur grise ou noire mais jamais de couleur bleue.

Les annexes à condition d'être non accolées au bâtiment traditionnel existant et dans des matériaux similaires à ceux du bâtiment traditionnel existant.

### **En secteur Ac (agricole construit)**

- Les travaux de réfection des bâtiments existants non liés aux fonctions agricoles ou forestières

L'extension du volume existant d'un bâtiment est admise selon le principe suivant :

Une extension de 30% de la surface de plancher existante est admise au jour de l'approbation du PLU. Cette limitation de 30% de l'extension ne s'applique pas aux bâtiments industriels et commerciaux préexistants ;

et dans la mesure où :

- son extension ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers

- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public
- son assainissement est possible par le réseau public ou conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel  
il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération  
le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques,
- Les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants  
Les annexes fonctionnelles des bâtiments existants sont tolérées et seront de préférence accolées aux constructions préexistantes. Néanmoins des annexes non accolées sont tolérées à l'intérieur de la zone Ac, dans la limite d'une annexe par construction existante plus une piscine le cas échéant, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site. Ces dernières devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants.

Toutes les constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

### **Bâtiments existants**

La gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

- La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- Le changement de destination, à l'intérieur du volume existant, des bâtiments repérés sur le document graphique, au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

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

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

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès au logement de l'exploitant sera commune à celles des bâtiments de l'exploitation.

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

Eau potable

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'eau potable. A défaut, les sources d'eau privées sont autorisées, à condition qu'elles respectent les normes de salubrité publique.

Assainissement

Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuelle est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales: les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit ; le dispositif d'évacuation sera adapté aux aménagements projetés.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

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

Néant.

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

Généralités

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

## Implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308 et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

Les débordements des toitures jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

### Dans les secteurs Ac

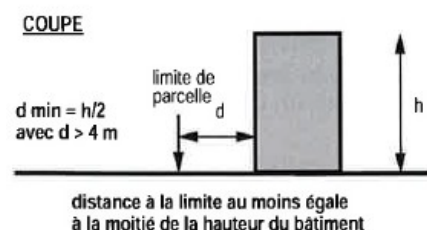
Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308 et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le longs des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

## ARTICLE A 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

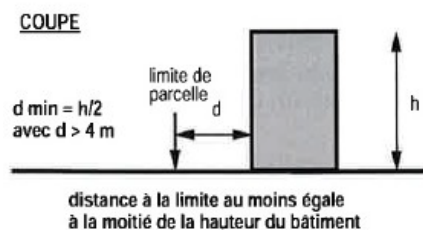
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

### Dans les secteurs Ac

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

#### **ARTICLE A 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

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

Article non règlementé.

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

Pour les bâtiments professionnels, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement ne doit pas dépasser 14 m, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité.

Pour le logement de fonction édifié séparément des bâtiments professionnels, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 10 m, avec un gabarit maximum de R+1+C.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,80 mètres.

#### **Dans les secteurs Ac**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 10 m, avec un gabarit maximum de R+1+C.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,80 mètres.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Pour les bâtiments hors exploitation, on se référera à l'article 11 de la zone Uc.

### **Façades**

Les teintes des maçonneries devront s'inspirer et s'harmoniser à celles employées pour l'habitat traditionnel du village.

Les balcons sont autorisés à condition qu'ils ne débordent pas des volumes principaux.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

### **Toitures**

Les toitures seront au minimum à deux pans.

La pente de la toiture doit être comprise entre 30 et 60% pour les bâtiments agricoles.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans minimum sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les panneaux solaires et les croupes sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

### **Traitements extérieurs**

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

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

### **Plantations**

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.

**Clôtures**

D'une hauteur maximale de 1,40 m, elles devront être d'aspect sobre.

Les clôtures agricoles sont limitées à 2 m maximum.

**Dans les secteurs Ac et Acp**

Dans les secteurs Ac et Acp on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UC.

**ARTICLE A 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE A 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

#### **ZONES N**

**et N indicées Np, Ne, Nais, Nsl, Ndm et Nh**

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

### **ARTICLE N 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les carrières et extractions de matériaux, les dépôts de matériaux de caractère nocif ou inesthétique à l'air libre, même à titre provisoire, sauf dans le secteur Ndm où le dépôt de matériaux non dangereux est autorisé.

#### **Dans les secteurs Nh (zone humide) :**

Tout remblai et tout drainage sont interdits.

### **ARTICLE N 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1 Rappel**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier : Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

Dispositions relatives à la salubrité publique en l'absence d'un réseau d'égouts : En l'absence d'un réseau d'égouts, tout terrain, pour être constructible, doit présenter les caractéristiques (pente, nature, surface, largeur) permettant un assainissement individuel qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par les Règlements en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

Permis de démolir : Dans les secteurs Np et Nalp, un permis de démolir est instauré.

## **2 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation sont seules admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

### **Dans l'ensemble de la zone N :**

- les coupes et abattages d'arbres
- les défrichements
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration au site  
les légers aménagements liés à la découverte des milieux naturels
- les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient réalisées en matériaux perméables et dans la limite de 100 m<sup>2</sup>
- pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

### **Dans les secteurs Np (patrimoine):**

Sont admis les aménagements et les changements de destination à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :

- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture  
son alimentation en eau potable est possible par le réseau public. A défaut, les sources d'eau privées sont autorisées à condition qu'elles respectent les normes de salubrité publique.
- son assainissement est possible par le réseau public ou conforme à l'assainissement individuel  
il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération  
le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques

Sont également autorisées :

les piscines sous réserve qu'elles soient intégrées et qu'elles ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site. En ce sens le fond et les murs des piscines seront de couleur grise ou noire mais jamais de couleur bleue.

Les annexes à condition d'être non accolées au bâtiment traditionnel existant et dans des matériaux similaires à ceux du bâtiment traditionnel existant.

### **Dans les secteurs Ne (construit):**

- Les travaux de réfection des bâtiments existants

L'extension de 30% de la surface de plancher d'un bâtiment existant est admise au jour de l'approbation du PLU.

Cette limitation de 30% d'extension ne s'applique pas aux bâtiments industriels et commerciaux préexistants ;

dans la mesure où :

- sa destination est conservée, sauf en cas de transformation à usage touristique son alimentation en eau potable est possible par le réseau public. A défaut, les sources d'eau privées sont autorisées à condition qu'elles respectent les normes de salubrité publique.
- son assainissement est possible par le réseau public ou conforme à l'assainissement individuel  
il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération  
le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques,

#### **Les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants**

Les annexes fonctionnelles des bâtiments existants sont tolérées et seront de préférence accolées aux constructions préexistantes. Néanmoins des annexes non accolées sont tolérées à l'intérieur de la zone Ne, dans la limite d'une annexe par construction existante plus une piscine le cas échéant, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site. Ces dernières devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants. Par ailleurs le fond et les murs des piscines seront de couleur grise ou noire mais jamais de couleur bleue.

### **Dans les secteurs Nals (bâtiments patrimoniaux d'alpage et de pratique du ski):**

Sont admis les aménagements et les changements de destination à l'intérieur du volume des bâtiments d'alpage existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine même lorsqu'ils ont perdu leur utilisation agricole, dans la mesure où :

leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture

leur alimentation en eau potable est possible par le réseau public. A défaut, les sources d'eau privées sont autorisées à condition qu'elles respectent les normes de salubrité publique.

leur assainissement est possible par le réseau public ou conforme à l'assainissement individuel

il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération

le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques

Sont également admis :

les constructions et installations liées à la pratique du ski et des sports d'hiver et d'été

### **Dans le secteur Nsl (sports et loisirs):**

Sont autorisées :

- les constructions et installations légères liées aux activités de sports et de loisirs ;
- les constructions d'intérêt général et bâtiments techniques nécessaires à la pratique des loisirs et des sports.
- les campings

Toutes les constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

### **Dans le secteur Ndm (dépôt de matériaux):**

Dans ce secteur, toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception exclusive des dépôts de matériaux non dangereux.

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

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

Néant.

### **ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au repos, au travail ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. A défaut, les sources d'eau privées sont autorisées à condition qu'elles respectent les normes de salubrité publique.

Assainissement - eaux usées

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme est admis. La réalisation de stations macrophytes est également autorisée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est strictement interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE N 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

### **Dans les secteurs Nc**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308 et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

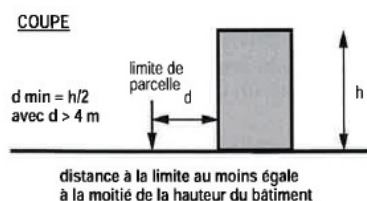
Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le longs des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

## **ARTICLE N 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

### **Dans les secteurs Nc**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

#### **ARTICLE N 8 à N 9**

Sans objet.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

##### **Dans les secteurs Nc**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 10 m, avec un gabarit maximum de R+1+C.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,80 mètres.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent en aucun cas par leur dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

##### **Dans les secteurs Nc**

Dans les secteurs Nc, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UC.

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou des chemins d'accès ou de promenade.

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.