

*Cette zone est partiellement concernée par des risques d'inondation (aléa faible, moyen, fort et très fort), des risques de mouvements de terrain (aléa faible, moyen et fort), des risques de chute de blocs (aléa faible et présumé nul), des risques de cavité souterraine (grotte au Loup, Bois de Cuite, Les Roches, Croix Jeanmarie, Gouffre interne de la falaise N.D. de Bel Air, Le Mirador et le Pré Maillot), des risques miniers (aléas faible, moyen et fort) et des risques de pollution. La zone est également traversée par des canalisations de matière dangereuse (gaz). Les occupations et utilisations des sols peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.*

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **ARTICLE 1**

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

#### **ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **ARTICLE 2**

#### **2.1 Cas du secteur N**

Toute construction est interdite, excepté :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dans un délai de 5 ans après le sinistre dans le volume et la destination initiaux.
- les extensions liées à la construction existante à la date d'opposabilité du PLU,
- l'adjonction d'un petit bâtiment annexe indépendant mais lié à une construction existante à usage d'habitation, et d'une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum,
- les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien des équipements présents,
- les installations et travaux divers :
  - les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées à un équipement d'intérêt général,
  - les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone,
  - les installations techniques de type station de pompage, réservoir d'eau potable,
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la présence et la situation sont strictement nécessaires.

#### **2.2 Cas du secteurs Nv et Nj**

Toute construction est interdite, excepté :

- les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien des équipements présents,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la présence et la situation sont strictement nécessaires,
- les abris de jardins, annexes et dépendances sous condition qu'ils respectent les conditions fixées aux articles 9 et 10,

### 2.3 Cas des secteurs Nh

Toute construction est interdite, excepté :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dans un délai de 5 ans après le sinistre dans le volume et la destination initiaux,
- les extensions liées à la construction existante à la date d'opposabilité du PLU,
- l'adjonction d'un bâtiment annexe indépendant mais lié à une construction existante à usage d'habitation, et d'une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum,
- les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien des équipements présents,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la présence et la situation sont strictement nécessaires,
- les abris de jardins sous condition qu'ils respectent les conditions fixées aux articles 9 et 10,
- les extensions de 20 % de la surface habitable des constructions existantes.

### 2.4 Cas des secteurs Nf

Toute construction est interdite, excepté :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dans un délai de 5 ans après le sinistre dans le volume et sa destination initiaux.
- les extensions liées à la construction existante à la date d'opposabilité du PLU,
- l'adjonction d'un petit bâtiment annexe indépendant mais lié à une construction existante à usage d'habitation, et d'une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum,
- les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien des équipements présents,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la présence et la situation sont strictement nécessaires,
- les constructions nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt,
- les abris de chasse,
- les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées à un équipement d'intérêt général.

### 2.5 Cas des secteurs Ne

Toute construction est interdite, excepté :

- les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées à un équipement d'intérêt général,
- les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien des équipements présents,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2.5 Cas des secteurs Nes

Toute construction est interdite, excepté :

- les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées à un équipement d'intérêt général,
- les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien des équipements présents,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2.7 Cas des secteurs Ncee et Nceep

Aucune construction n'est autorisée.

### 2.8 Cas du secteur Nceme

Toute construction est interdite, excepté :

- les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien des équipements présents,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la présence et la situation sont strictement nécessaires,
- le mobilier urbain destiné à favoriser la découverte de l'environnement.

### 2.9 Cas du secteur Nceml

Toute construction est interdite, excepté :

- les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs (pêche,...),
- les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la présence et la situation sont strictement nécessaires.

### 2.10 Cas du secteur Ncemc

Toute construction est interdite, excepté :

- les constructions ou installations nécessaires à l'activité des carrières et de traitement de matériaux inertes, non inertes, non dangereux et dangereux.
- les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la présence et la situation sont strictement nécessaires.

**ACCÈS ET VOIRIE****ARTICLE 3****3.1 Accès**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment, en ce qui concerne la commodité de la circulation, ainsi que l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les Routes Départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

**3.2 Voirie**

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voiries automobiles publiques ou privées communes est soumise à la conditions suivante : largeur minimale chaussée = 3,5 mètres.

**DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****ARTICLE 4****4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

**4.2 Assainissement****4.2.1 Eaux usées**

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées, sauf, raccordement au réseau collectif en accord avec la réglementation en vigueur.

**4.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

**CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS****ARTICLE 5**

Pas de prescription.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****ARTICLE 6****6.1 Implantation par rapport aux voies****6.1.1. Implantation par rapport aux Route Départementales****6.1.1.1 Cas général :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 21 mètres de l'axe de la Route Départementale.

**6.1.2. Cas des secteurs Ne :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe de la Route Départementale.

**6.1.2 Implantation par rapport aux autres voies**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de la limite de l'emprise des autres voies automobiles publiques.

**6.2 Cas particuliers des bâtiments existants**

Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

**6.3 Cas particuliers des édifices techniques communs de moins de 10 m<sup>2</sup>**

Les édifices techniques communs (poste de transformation, poste de relevage, etc...) de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantés :

- soit en limite de la voie automobile,
- soit en respectant les prescriptions de l'alinéa 6.1.

**6.4 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêts collectifs**

Les constructions et les ouvrages techniques d'intérêts collectifs pourront être édifiés en limite ou en recul des limites voies publiques.

***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
LIMITES SÉPARATIVES******ARTICLE 7*****7.1 Cas général**

Les constructions doivent être édifiées par rapport aux limites séparatives :

- . soit contiguë,
- . soit en recul de 5 mètres minimum.

**7.2** En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

**7.3** Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES DANS UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE******ARTICLE 8***

Pas de prescription.

***EMPRISE AU SOL******ARTICLE 9***

Pour les dépendances, abris de jardin et jardins la superficie maximum est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs N et Nh, l'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation n'excédera pas 20 % de la surface de la construction à la date d'opposabilité du PLU.

***HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS******ARTICLE 10*****10.1 Constructions à usage d'habitation**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques...

### 10.2 Constructions annexes

La hauteur des constructions annexes, y compris les abris de jardin et de chasse est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.

### 10.3 Cas particuliers des infrastructures

Les règles de hauteur précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas :

- pour les édifices d'intérêt général tels que les églises, clochers, réservoirs, postes EDF,...
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ASPECT EXTÉRIEUR**

## **ARTICLE 11**

### **Rappel**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art R111.21).

### 11.1 Pour les constructions

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale, sauf s'ils présentent l'aspect du bois.

Les murs, en maçonnerie non crépis ou non habillés sont interdits.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement est techniquement impossible, placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques.

## **STATIONNEMENT**

## **ARTICLE 12**

Pas de prescription.

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

## **ARTICLE 13**

Pas de prescription.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE 14**

Pas de prescription.