



Commune de Mamirolle

Code INSEE : 25364

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation initiale : 15 décembre 2005
Modification simplifiée n°1: 2 décembre 2009
Modification simplifiée n°2: 25 février 2010
Modification n°1: 16 juillet 2013
Révision simplifiée n°1: 16 juillet 2013
Révision simplifiée n°2: 16 juillet 2013
Modification simplifiée n°3: 16 décembre 2019
Modification simplifiée n°4 : 15 octobre 2020
Révision allégée n°3 : 29 juin 2023
Mise à jour n°1 : 15 janvier 2024
Mise à jour n°2 : 10 Avril 2026

Sommaire

Table des matières

Sommaire	2
Titre I – Dispositions générales.....	3
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines : zone Ua.....	9
Titre III – Dispositions applicables aux zones urbaines : zone Ub.....	15
Titre IV – Dispositions applicables aux zones d’activités : zone Uy	22
Titre V – Dispositions applicables aux zones ayant vocation à être urbanisées : zone 1AU	28
Titre VI – Dispositions applicables aux zones ayant vocation à être urbanisées : zone 2AU	35
Titre VII – Dispositions applicables aux zones ayant vocation à être urbanisées : zone 3AU	38
Titre VIII – Dispositions applicables aux zones à protéger : zone A.....	45
Titre IX – Dispositions applicables aux zones à protéger : zone N.....	50

Titre I – Dispositions générales

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mamirolle.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

2.1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles R. 111-1 à R. 111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles visés à l'article R. 111-1.

2.2 - Les mesures de sauvegarde prévues aux articles L.111-9, L.111-10 et L. 421-4 peuvent être appliquées.

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

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

ARTICLE 3 – Dénomination des zones, espaces boisés classés, emplacements réservés

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

1 – ZONES URBAINES

- **Ua** - Zones d'habitat dense correspondant au centre traditionnel. Elles englobent un secteur Uaa qui est réservé à l'Ecole Nationale de l'Industrie Laitière de Mamirolle.
- **Ub** - Zones d'habitat discontinu aéré. Elles englobent plusieurs types de secteurs :
 - **Uba** : Secteur réservé à la maison de retraite ;
 - **Ubb** : Secteur réservé au stationnement de caravanes ;
 - **Ubg** : Secteur à risques géologiques et soumis à prescriptions particulières ;
 - **Ubag** : Secteur à vocation mixte (habitat et activité), à assainissement autonome et soumis à des risques géologiques ;
 - **Ublg** : Secteur à vocation d'activités de loisirs avec prescriptions particulières.
- **Uy** – Zone réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôts de bureaux et de services. Elle englobe un secteur Uya, lequel est réservé à la station-service de carburants.

2 – ZONES AYANT VOCATION À ÊTRE URBANISÉS

- **1AU** - Zones d'urbanisation à court ou moyen terme dont la vocation principale est l'habitat. L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une organisation cohérente de la zone. Elles englobent des secteurs 1AUa destinés à la réalisation d'une opération unique par secteur et un secteur 1AUg, à risques géologiques et soumis à prescriptions particulières.
- **2AU** - Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue d'équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.
- **3AU** – Zone d'urbanisation à court ou moyen terme réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou d'entrepôts. L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une organisation cohérente de la zone. Des dispositions réglementaires particulières sont insérées eu égard à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

A - Zones réservées à l'exploitation des richesses naturelles notamment l'agriculture. Elles englobent un secteur Ag, lequel est soumis à des risques géologiques.

N - Zones de protection de la nature, de risques ou de nuisances qui englobent plusieurs types de secteurs :

- **Ng** : Secteurs soumis à des risques géologiques ;
- **Nl** : Secteur à vocation d'activités de loisirs ;
- **Nlg** : Secteur à vocation d'activités de loisirs, à risques géologiques ;
- **Ns** : Secteur situé dans le périmètre de recul autour de la station d'épuration ;
- **Nsg** : Secteur réservé à la station d'épuration et soumis à des risques géologiques.
- un secteur **Nsp** à vocation naturelle sylvo-pastoral. La zone NSP devra prendre en compte l'ensemble des servitudes liées aux ouvrages de la canalisation d'hydrocarbures liquides sous pressions.

3.2. Figurent également sur le plan de zonage :

1. Les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver ou à créer.
2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.
3. Le couloir affecté par le bruit (arrêté préfectoral n°6172 du 23/11/98).
4. Le repérage des zones archéologiques sensibles.
5. La position schématique des dolines situées en zones U ou AU..

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures pour lesquelles l'avis de diverses commissions compétentes peut être requis, et notamment la commission communale d'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou la déclaration de travaux ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – Vestiges archéologiques

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

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du patrimoine.

Le Préfet de Région – Service régional de l'archéologie – doit être saisi systématiquement pour les créations de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire est modifiée par ces textes. Ainsi, l'article L. 524-2 de ce même code (modifié par la loi 2004-804 du 9 août 2004), institue une

redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 mètres carrés, des travaux affectant le sous-sol, qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du Code de l'urbanisme ou qui donnent lieu à une étude d'impact en application du Code de l'environnement et, dans les cas des autres types d'affouillement, ceux qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État.

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

ARTICLE 6 – Travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol, carrières

Nonobstant les dispositions du présent P.L.U. concernant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol dans les différentes zones visées à l'article 3 ci-dessus, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre de la réalisation des ouvrages et de leurs annexes techniques faisant l'objet, le cas échéant, d'emplacements réservés et dans le respect de leurs législations spécifiques.

ARTICLE 7 – Implantation des locaux techniques et des équipements de viabilité, défense

Les locaux techniques des services concessionnaires du domaine public dont la superficie n'excède pas 10 mètres carrés et d'une hauteur maximale de 3 mètres, peuvent être implantés en limite séparative de propriété.

Les locaux excédant ces dimensions devront respecter les dispositions particulières du présent règlement. En tout état de cause, l'alignement par rapport à la voie publique devra être respecté.

Les équipements de viabilité (électricité, téléphone, eau, assainissement,...) de type coffrets, armoires..., peuvent être implantés, en cas de nécessités techniques, aux emplacements les plus appropriés des jonctions à opérer, sous réserve de ne pas porter atteinte aux règles générales de sécurité et de visibilité.

Défense incendie secours :

La lutte contre les incendies nécessite de disposer à proximité des lieux d'interventions, de ressources en eau suffisantes sous forme de poteaux ou bouches d'incendie, branchés sur le réseau, ainsi que des réserves naturelles ou artificielles et aires d'aspiration.

Les débits à assurer et la distance des dispositifs sont fonction de la nature des activités (industries, commerces, équipements scolaires...) ou du type d'habitat (individuel, collectif, immeubles de grande hauteur). Les caractéristiques minimales des voies et accès doivent être conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 8 – Consultation d'EDF à l'occasion des demandes de permis de construire à moins de 100 mètres d'une ligne 63 kV ou 225 kV

Pour toute demande de permis de construire à moins de 100 mètres d'une ligne EDF de 63 KV ou 225 KV, il conviendra de consulter le service exploitant dont l'adresse est : Electricité de France – Energie – Est - G.E.T. Franche-Comté, 57 rue Bersot, BP 1209, 25000 Besançon cedex.

ARTICLE 9 – Servitudes relatives aux canalisations

Les canalisations d'hydrocarbures liquides sous pressions sont soumises :

- à l'arrêté du 4 aout 2006 émanant du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. (cf : annexe)
- à la circulaire du BSEI n°06.254, du 4 aout 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transports de matières dangereuses. (cf : annexe)
- à la norme NF en 14161 (cf : annexe)
- au décret 59.645 portant réglementation d'administration publique du 16.05.1959
- aux conventions de servitudes établies à la pose de l'ouvrage, entre le transporteur et les propriétaires des parcelles traversées par le dit ouvrage.

La réglementation publiée au journal officiel du 15 septembre 2006 prévoit entre autre, une prise en compte de l'urbanisme de façon commune aux différents types de canalisation de transport dont voici les principales règles :

Trois zones de dangers sont à considérer :

- la zone de danger significatif avec effets irréversibles (SEI)
- la zone de dangers graves avec 1er effets létaux (probabilité de décès de 1% de la population concernée (SEL)
- la zone de dangers très graves avec effets létaux significatifs (probabilité de décès de 5% de la population concernée (SELS).

distances en mètres	Liaisons	PLJ : 16"		
		SEI	SEL	SELS
Fuite 12 mm	Gennes / Vernierfontaine	60	50	40
	Vernierfontanne Grand'Combe Chateleu	60	50	40
Brèche 70mm	Gennes / Vernierfontaine	259	206	156
	Vernierfontanne Grand'Combe Chateleu	259	206	156
Rupture totale	Gennes / Vernierfontaine	479	232	165
	Vernierfontanne Grand'Combe Chateleu	421	173	136

Dans certains cas, la mise en place de mesures compensatoires adaptées peut permettre de prendre comme scénario de référence, la fuite 12mm. Dans ce cas, 2 hypothèses sont à considérer :

- soit l'évacuation de personnes est possible, aux conditions : d'un temps de réaction de 3 secondes avec une vitesse d'évacuation de 2.5 m/seconde, et dans ce cas les distances à prendre en compte sont respectivement : 20, 15 et 10 mètres, la distance de 10 mètre étant portée sur recommandation à 11

mètres, en regard des conventions de servitudes. Le maître d'ouvrage du projet devra certifier que l'évacuation est possible dans ces conditions.

- soit l'évacuation des personnes n'est pas possible aux conditions précitées (écoles, maisons de retraite, tribunes, hôpitaux, ...), et dans ce cas les distances à retenir sont respectivement 60, 50 et 40 mètres.

ARTICLE 10 – Reconstruction après sinistre

Les reconstructions suite à un sinistre sont autorisées.

La démolition éventuelle de l'immeuble reste toutefois soumise à la législation en vigueur.

ARTICLE 11 – Couloir affecté par le bruit

Dans le cas de projet de construction dans l'espace constructible du couloir, la future construction doit répondre aux normes d'isolation phonique en vigueur conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation et des arrêtés ministériels correspondants.

ASPECTS RÉGLEMENTAIRES :

1. **Bâtiment** : La notion de "bâtiment" implique un caractère immobilier et une certaine permanence de la construction (référence Code de l'urbanisme).

2. **Piscine** :

a. Piscine couverte

Les piscines couvertes sont considérées comme bâtiment. Elles relèvent d'une demande de permis de construire. Toutefois elles peuvent faire l'objet d'une exemption du permis dans les conditions prévues à l'article R.422.2. du Code de l'urbanisme.

b. Piscine non couverte

L'ensemble des piscines non couvertes est exempté de permis de construire, quelles que soient leurs dimensions et la nature des matériaux utilisés sauf dans le cas d'immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Toutefois elles relèvent d'une autorisation d'occupation du sol (déclaration de travaux).

c. Raccordement aux réseaux

Conformément à l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) un système de disconnexion sera mis en place afin d'éviter, à l'occasion de retours d'eau, toute pollution du réseau public d'alimentation en eau potable.

La délivrance du permis de construire ou l'autorisation de travaux sera subordonnée à la possibilité d'évacuer, sans nuisances, les eaux de vidange du bassin soit par raccordement au réseau pluvial quand il existe, soit par infiltration sur le terrain.

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines : zone Ua

Zone Ua

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones Ua correspondent au centre ancien de la Commune de Mamirolle édifié principalement aux abords de la Grande Rue (RD n°221). Ce noyau urbain assez dense en construction, correspond au bâti traditionnel le plus ancien. L'architecture variée traduit des vocations différentes des bâtiments à l'origine mais se caractérise par une majorité de bâtisses de volume important.

Le règlement est prévu pour conserver au bourg son aspect traditionnel.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage urbain en respectant les formes et l'aspect extérieur du bâti existant.

Elles englobent un secteur **Uaa**, réservé à l'Ecole Nationale de l'Industrie Laitière de Mamirolle.

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

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.
- b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'urbanisme).

3. Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.

4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, odeurs, fumées, trafic de véhicules, bâtiments industriels, entrepôts, scieries, menuiseries ...).

2. Les installations classées soumises à autorisation.

3. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et épaves de voitures.

5. Le camping et le caravanning.

6. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R.443.13 2e du Code de l'urbanisme.

7. Les carrières.

8. Le remblaiement des dolines.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ua 1.
2. Les reconstructions suite à un sinistre sont autorisées sous réserve de respecter l'alignement si nécessaire.
3. Les installations d'intérêt général et les constructions et installations publiques
4. Dans le secteur Uaa, seules sont admises les occupations et les utilisations du sol compatibles avec la vocation du secteur.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L 111.3 nouveau du Code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 - Accès et voirie

1. Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Les accès nouveaux sur la RN n°57 sont interdits.
- c. Les accès sur les routes départementales doivent faire l'objet d'un avis du service gestionnaire de la voie. Les dessertes à partir des voies annexes existantes seront favorisées.

2. Voiries ouvertes à la circulation publique

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent dans le respect notamment des consignes de sécurité pour l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour le ramassage des ordures ménagères ou pour le déneigement.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- a. Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.
- b. Tout lotisseur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant devra respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.
- c. Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente à celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après

compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

2. Eaux usées

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement existant ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. Dans le cas où le système public d'assainissement n'existe pas, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
- c. À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec les modes de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3. Eaux pluviales

- a. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- b. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Électricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés sauf impératif technique à justifier.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles ou les reconstructions doivent les respecter.

2. Dans les autres cas, les reculs minima imposés sont :

- RN n°57 : 35 mètres par rapport à l'axe général
- autres voies y compris voie SNCF : 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.

Toutefois, pour les vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres, l'emprise au sol maximale étant fixée à 10 mètres carrés.

3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- a. En limites latérales à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement, ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf par rapport aux limites séparatives avec le cimetière, le recul minimal étant fixé alors à 4 mètres.
- b. Sur les limites internes d'un plan d'ensemble approuvé, toujours en vigueur et selon les prescriptions réglementaires propres à ce document (lotissement, permis groupé, ...).
- c. Pour des volumes annexes (25 mètres carrés d'emprise au sol maximale) dont la hauteur n'excède pas 3.00 m en limite.

2. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point, d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Le recul minimum est ramené à :

- 3 mètres pour les piscines non couvertes ;
- 2 mètres pour les vérandas et sas d'entrée dont l'emprise au sol n'excède pas 10 mètres carrés.

3. Concernant les parcelles contiguës à la zone 1AU située au lieudit « La Combe sur l'Epine », un recul minimum de 4 mètres de la limite nord-est bordant l'espace boisé classé est imposé pour toutes les constructions.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Pour les constructions à usage autres que l'habitation, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0.50.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur des constructions

1. Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur moyenne des bâtiments voisins.

2. Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation édifiées en ordre discontinu, le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée est limité à un étage plus combles avec un maximum de 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

3. Pour les constructions annexes indépendantes du bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à défaut l'acrotère est fixée à 4 mètres.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).
2. La pente des toitures doit s'harmoniser avec les bâtiments voisins.
3. Les toitures terrasses ne sont admises que pour les locaux techniques de constructions et installations publiques (transformateur EDF ...).
4. Les clôtures courantes en éléments de ciment moulé sont interdites. En façade sur rue elles seront avantageusement constituées en pierres du pays ou en tout autre matériau recouvert d'un enduit rustique.
5. Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité pour la circulation. Les hauteurs maximum sont fixées à :
 - mur plein : 1.20 mètre ;
 - clôture (hors tout) : 1.50 mètre.

Les murs de soutènement devront répondre aux nécessités liées à la configuration du terrain.

Les haies vives respecteront les dispositions du Code civil.

Des reculs peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

6. Les murs doivent être conservés et rénovés ; dans le cas de démolition partielle d'un mur, notamment lors de travaux de passage de réseaux, la reconstruction de la partie démolie est obligatoire et doit être réalisée avec les matériaux d'origine.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.
2. Dans le cas d'immeuble collectif, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf : art. R111.4 et R123.9 du Code de l'urbanisme).
3. Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau, il est exigé 1 place de stationnement ouverte au public pour 25 mètres carrés de superficie bâtie utile à l'activité.

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts.
2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales de préférence des arbres fruitiers de variétés locales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre III – Dispositions applicables aux zones urbaines : zone Ub

Zone Ub

Consulter également les dispositions générales.

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones Ub correspondent aux zones d'extension récentes du village et sont destinées à la construction d'immeubles à usage d'habitation pavillonnaire et de leurs dépendances, ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir des commerces, services et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Elles englobent plusieurs types de secteurs :

- Un secteur **Uba** réservé à la maison de retraite ;
- Un secteur **Ubb** réservé au stationnement de caravanes ;
- Un secteur **Ubg**, réservé à l'habitat avec prescriptions particulières vis à vis notamment des risques géologiques (effondrements de dolines) ;
- Un secteur **Ubag**, dont la vocation de mixité (habitat et activité) est déjà affirmée, avec prescriptions particulières vis-à-vis des risques géologiques (effondrements de dolines) et à assainissement autonome;
- Un secteur **Ublg** à vocation d'activités de loisirs avec prescriptions particulières vis à vis notamment des risques géologiques (effondrements de dolines).

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

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration

- a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.
- b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- c. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

2. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'urbanisme).

3. Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.

4. L'urbanisation des secteurs Ubg, Ubag et Ublg doit être précédée d'une étude géotechnique pour vérifier la stabilité du substrat et adapter l'aménagement et les constructions afin d'éviter tous risques d'instabilité des sols. Cette étude est à la charge du lotisseur ou du propriétaire de la construction.

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère et les infrastructures de la zone (bruits, odeurs, fumées, trafic de véhicules, bâtiments industriels, entrepôts, scieries, menuiseries ...) sont interdites, excepté dans le secteur Ubag.

Pour l'ensemble des zones et des secteurs Ub :

2. Les installations classées soumises à autorisation.

3. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et épaves de voitures.
5. Le camping et le caravaning.
6. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13. 2e du Code de l'urbanisme.
7. Les carrières.
8. Le remblaiement des dolines.
9. Les dolines sont inconstructibles notamment dans les secteurs Ubg, Ubag et Ublg. (Emplacement et dimensionnement schématiques sur le plan de zonage n°2:

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ub 1.
2. Les installations d'intérêt général et les constructions et installations publiques.
3. Dans le secteur Uba, seules sont admises les occupations et les utilisations du sol compatibles avec la vocation du secteur.
4. Dans le secteur Ubb, seules sont admises les occupations et les utilisations du sol compatibles avec la vocation du secteur.
5. Dans le secteur Ubg, seules sont admises les occupations et les utilisations du sol compatibles avec la vocation du secteur.
6. Dans le secteur Ubag, seules sont admises les occupations et les utilisations du sol compatibles avec la vocation du secteur.
7. Dans le secteur Ublg, seules sont admises les occupations et les utilisations du sol compatibles avec la vocation du secteur.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L 111.3 nouveau du Code Rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

Les reconstructions suite à un sinistre sont autorisées sous réserve de respecter l'alignement si nécessaire:

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - Accès et voirie

1. Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Les accès nouveaux sur la RN n°57 sont interdits.
- c. Les accès sur les routes départementales doivent faire l'objet d'un avis du service gestionnaire de la voie. Les dessertes à partir des voies annexes existantes seront favorisées.

2. Voiries ouvertes à la circulation publique

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent dans le respect notamment des consignes de sécurité pour l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour le ramassage des ordures ménagères ou pour le déneigement.

Les principaux critères à vérifier sont :

- la possibilité de croisement de véhicules de sécurité ;
 - le rayon de braquage dans les courbes et dans les aires de retournement.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

Condition particulière au secteur Ubag : tout nouvel accès est interdit sur la RD 410.

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- a. Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.
- b. Tout lotisseur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant devra respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.
- c. Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente à celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression/dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

2. Eaux usées

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement existant ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. Dans le cas où le système public d'assainissement n'existe pas, notamment dans le secteur Ubag, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
- c. À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3. Eaux pluviales

- a. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- b. 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, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Électricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés sauf impératif technique à justifier.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ...), les réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles ou les reconstructions doivent les respecter.

2. Le recul minimum imposé par rapport à l'axe général de la RN n°57 est de 35 mètres.

3. Dans les autres cas, les reculs minima imposés par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique sont :

- routes départementales : 4 mètres
- autres voies y compris voie S.N.C.F. : 4 mètres.

4. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1, 2 et 3 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt général qui pourront s'implanter sur limite d'emprise publique.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- a. Sur les limites internes d'un plan d'ensemble approuvé, toujours en vigueur et selon les prescriptions réglementaires propres à ce document (lotissement, permis groupé ...).
- b. Pour des volumes annexes (25 mètres carrés d'emprise au sol maximale) dont la hauteur n'excède pas 3.00 mètres en limite.
- c. Pour les équipements publics et d'intérêt général.

2. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point, d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

3. Pour les constructions suivantes, le recul minimum est ramené à :

- 3 mètres pour les piscines non couvertes ;
- 2 mètres pour les vérandas et sas d'entrée dont l'emprise au sol n'excède pas 10 mètres carrés.

4. Concernant les parcelles contiguës à l'espace boisé classé situé dans la zone 1AU au lieudit « La Combe sur l'Épine », un recul minimum de 4 mètres de la limite bordant cet espace boisé classé est imposé pour toutes les constructions.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.40.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur des constructions

1. Le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée est limité à un étage plus combles avec un maximum de 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.
2. Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à défaut l'acrotère, est fixée à 4 mètres.
3. Dans le secteur Ublg, la hauteur maximale (hors annexes soumises aux dispositions du 2 – susvisé), est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 mètres.
4. Dans le secteur Uba, la hauteur maximale est fixée à 14 mètres hors tout au niveau du point moyen du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).
2. Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les locaux techniques de constructions et installations publiques (transformateur EDF ...).
3. Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. La hauteur des clôtures sera de 2.00 mètres au maximum. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0.60 mètre. Les clôtures inadaptées à l'environnement local sont interdites.
4. Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles ne dépasseront pas la cote maximum de 0.80 mètre, ceci sur une longueur minimum de 20 mètres de part et d'autre du carrefour.
5. Dans le cas de démolition partielle d'un murger, notamment lors de travaux de passage de réseaux, la reconstruction de la partie démolie est obligatoire et doit être réalisée avec les matériaux d'origine.

ARTICLE Ub 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.
2. Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...) il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, dont un hors clôture.
3. Dans le cas d'immeuble collectif, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf : art. R 111.4 et R 123.9 du Code de l'urbanisme).
4. Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau, il est exigé 1 place de stationnement ouverte au public pour 25 mètres carrés de superficie bâtie utile à l'activité. De plus pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements suffisants doivent aussi être prévus hors des voies publiques.

ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et plantations

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, de préférence des arbres fruitiers de variétés locales.
2. Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), ou dans le cas d'immeuble collectif, devront être réservés en espaces verts, aires de jeux, ou lieux de rencontre, une superficie minimale de 20 mètres carrés d'espaces collectifs entretenus par logement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport entre la superficie hors œuvre nette maximale constructible (S.H.O.N.) et la superficie du terrain (S.T.) soit :
$$C.O.S. = \frac{S.H.O.N.}{S.T.}$$

Le C.O.S. maximum autorisé est fixé à 0.30

Le COS ne s'applique pas aux constructions et installations publiques et aux bâtiments à usage d'activité.

Rappel : La loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat, autorise un dépassement de COS dans la limite de 20 % pour les logements sociaux.

Titre IV – Dispositions applicables aux zones d'activités : zone Uy

Zone Uy

Consulter également les dispositions générales.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uy est destinée à l'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôts de bureaux et de services.

Elle englobe un secteur Uya, lequel est réservé à la station-service de carburants située au bord de la RN 57 à l'entrée ouest de la commune.

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

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration

- a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.
- b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- c. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

2. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'urbanisme).

3. Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE Uy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non mentionnées à l'article Uy 2 notamment les habitations non liées aux activités et le remblaiement des dolines.

ARTICLE Uy 2 - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions et installations, classés ou non, à usage artisanal, industriel, commercial, d'entrepôts, de bureaux et de services à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances gênantes (bruit, fumées, odeurs, circulation, ...) pour les habitations proches.

2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone.

3. Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités entreposés de façon à n'apporter aucune gêne visuelle ou olfactive aux habitations voisines.

4. Les dépôts non inertes à condition d'être stockés dans le bâtiment.

5. Les affouillements et exhaussements du sol.

6. Les installations d'intérêt général et les constructions et installations publiques compatibles avec la vocation de la zone.

7. Les reconstructions suite à un sinistre.

8. Dans le secteur Uya, seules sont admises les constructions et les installations liées à l'exploitation d'une station-service de carburant.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L 111.3 nouveau du Code Rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 3 - Accès et voirie

1. Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Les accès nouveaux sur la route nationale n°57 sont interdits.
- c. Les accès sur les routes départementales doivent faire l'objet d'un avis du service gestionnaire de la voie. Les dessertes à partir des voies annexes existantes seront favorisées.

2. Voirie

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent respecter les consignes de sécurité notamment pour l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour le ramassage des ordures ménagères, pour le déneigement.
La largeur minimum de la plate-forme doit être de 8 mètres.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE Uy 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- a. Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.
- b. Tout constructeur désirant se raccorder au réseau public existant devra respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.
- c. Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente à celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression/dépression (coup de bélier).
L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

2. Eaux usées

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement existant ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de

manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

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

3. Eaux pluviales

- a. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- b. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, notamment l'installation d'une station de pré-traitement des eaux pluviales de voirie.

4. Électricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés sauf impératif technique à justifier.

ARTICLE Uy 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE Uy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les reculs minima imposés sont :

- RN n°57 : 35 mètres par rapport à l'axe général
- autres voies y compris voie SNCF : 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.
- Dans le secteur Uya, le recul minimum par rapport à l'axe de la RN n°57 est fixé à 25 mètres

2. Des reculs autres que ceux définis au paragraphe 1 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre.

Toutefois, les constructions ne sont pas autorisées en limite séparative lorsqu'il s'agit d'une limite de zone du PLU.

2. Pour les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est portée à 8 mètres minimum et à 25 mètres minimum par rapport aux limites séparatives des zones d'habitation.

ARTICLE Uy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE Uy 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.60.

ARTICLE Uy 10 - Hauteur des constructions

1. Pour les bâtiments à usage d'activité, la hauteur maximale d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à défaut l'acrotère, est fixée à 9 mètres.

Toutefois des dépassements partiels sont autorisés en cas d'impératifs fonctionnels et à condition que les installations techniques en surélévation s'intègrent au paysage urbain local.

Dans le secteur Uya, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

2. Pour les bâtiments à usage d'habitation le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée est limité à un étage plus combles avec un maximum de 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

3. Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à défaut l'acrotère, est fixée à 5 mètres.

ARTICLE Uy 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

2. Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments à usage d'habitation.

3. Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. La hauteur des clôtures sera de 2.00 mètres au maximum. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0.60 mètre.

Les clôtures inadaptées à l'environnement local sont interdites.

4. Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles ne dépasseront pas la cote maximum de 0.80 mètre, ceci sur une longueur minimum de 20 mètres de part et d'autre du carrefour.

ARTICLE Uy 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.

2. Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau il est exigé 1 place de stationnement ouverte au public pour 25 mètres carrés de superficie bâtie utile à l'activité. De plus pour assurer les opérations de

chargement, déchargement et manutention, des emplacements suffisants doivent aussi être prévus hors des voies publiques.

ARTICLE Uy 13 - Espaces libres et plantations

1. D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts et convenablement entretenus.
2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences adaptées à la région.
3. Dans le cas d'activités portant atteinte à l'aspect visuel du site, des écrans végétaux ou des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uy 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre V – Dispositions applicables aux zones ayant vocation à être urbanisées : zone 1AU

Zone 1AU

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1AU sont des zones non équipées ou partiellement équipées, réservées pour l'habitat, ainsi que les équipements, commerces et services qui en sont le complément naturel.

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une organisation cohérente de la zone, sa définition s'opérant en fonction des orientations d'aménagements programmées définies pour chaque secteur 1AU.

Cet objectif d'organisation ne doit pas édicter de règles d'urbanisme complémentaires à celles du P.L.U. et doit conduire à un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement, ce qui n'exclut pas la mise en œuvre de règles spécifiques de droit privé.

Le ou les projets successifs, eux-mêmes divisibles en tranches, doivent s'inscrire dans un cadre d'aménagement cohérent de la zone dans le respect des orientations d'aménagement qui s'y applique.

Chacun de ces projets successifs devra porter sur une superficie minimale de 5000 mètres carrés et donner lieu à l'établissement d'un plan compatible avec l'objectif d'organisation, à l'exception de la zone 1AUc (de la Combe sur l'Epine), qui devra porter sur une superficie minimale de 1,30 ha.

L'ensemble des équipements nécessaires à l'urbanisation, tels que la viabilisation, apport des différents réseaux (assainissement,...) devront être réalisés à l'occasion de chaque projet ou tranche de projet. Ils devront être dimensionnés de façon à répondre aux besoins spécifiques de l'opération engagée. L'ensemble des aménagements et équipements nécessaires au développement et à l'urbanisation des zones 1AU seront à la charge de l'aménageur.

Elles englobent deux types de secteurs :

- Des secteurs 1AUa et 1AUC qui doivent faire chacun l'objet d'une seule opération ;
- Un secteur 1AUG, avec prescriptions particulières vis à vis notamment des risques géologiques (effondrements de dolines), lequel secteur est à urbaniser dans le cadre d'une opération globale d'aménagement avec la zone 1AU limitrophe, pour notamment permettre un bouclage des voies de circulation.

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

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration

- a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme
- c. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

2. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'urbanisme).

3. Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.

4. L'urbanisation du secteur 1AUG et de la zone 1AUC située au lieudit « La Combe sur l'Epine » doit être précédée d'une étude géotechnique pour vérifier la stabilité du substrat et adapter l'aménagement et les constructions afin d'éviter tous risques d'instabilité des sols. Cette étude est à la charge du lotisseur ou du propriétaire de la construction.

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les créations et extensions des constructions et installations, classées ou non, entraînant danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
2. les bâtiments industriels et les entrepôts.
3. Les bâtiments agricoles.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et épaves de voitures.
5. Le camping et le caravaning.
6. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2e alinéa du Code de l'urbanisme.
7. Les carrières.
8. Le remblaiement des dolines.
9. Les dolines sont inconstructibles notamment dans le secteur 1AUg. (Emplacement et dimensionnement schématiques sur le plan de zonage n°2)

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1AU 1 et à condition de respecter les dispositions indiquées au paragraphe "Caractère de la zone".
2. La superficie minimale d'un projet d'aménagement est de 5000 mètres carrés, à l'exception de la zone 1AUc, dont la superficie minimale est de 13 000 m².

Chaque délaissé inférieur à 5000 mètres carrés (pour les zones 1AUa et 1AUg) et 13 000 m² (pour la zone 1AUc) feront l'objet d'une seule opération.

3. Peuvent toutefois être réalisés hors opération visée au paragraphe 2 ci-dessus, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1AU 1 :
 - l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation
 - les reconstructions après sinistre
 - les annexes indépendantes
 - les installations d'intérêt général et les constructions et installations publiques compatibles avec le bon aménagement futur de la zone.

4. Dans la zone 1AUc située au lieudit « La Combe sur l'Épine », la combe existante, positionnée et dimensionnée schématiquement sur le plan de zonage, est inconstructible et ne peut être aménagée qu'en espace vert collectif, aire de jeux et lieux de rencontre.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L 111.3 nouveau du Code Rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et voirie

1. Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Les accès sur les routes départementales doivent faire l'objet d'un avis du service gestionnaire de la voie. Les dessertes à partir des voies annexes existantes seront favorisées.

2. Voiries ouvertes à la circulation publique

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent dans le respect notamment des consignes de sécurité pour l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour le ramassage des ordures ménagères ou pour le déneigement.

Les principaux critères à vérifier sont :

- la possibilité de croisement de véhicules de sécurité ;
 - le rayon de braquage dans les courbes et dans les aires de retournement.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.
 - c. La largeur minimale des chemins piétonniers est de 1,50 mètre.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable et défense incendie

- a. Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.
- b. Tout lotisseur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant devra respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.
- c. Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente à celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression/dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.
- d. Un dispositif de protection incendie devra être installé conformément à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement existant ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

3. Eaux pluviales

- a. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.
- b. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, notamment l'installation d'une station de pré-traitement des eaux pluviales de voirie.

4. Électricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les reculs minima imposés par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique sont :

- routes départementales : 4 mètres
- autres voies y compris voie SNCF : 4 mètres

2. Des reculs autres que celui défini au paragraphe 1 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- a. Sur les limites internes d'un plan d'ensemble approuvé, toujours en vigueur et selon les prescriptions réglementaires propres à ce document (lotissement, permis groupé, ...)
- b. Pour un volume annexe par unité foncière, dont l'emprise au sol maximale est de 25 mètres carrés et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite.
- c. La construction de bâtiment en limite séparative n'est autorisée que sur l'une des deux limites séparatives latérales.

2. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point, d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Le recul minimum est ramené à :

- 3 mètres pour les piscines non couvertes ;
- 2 mètres pour les vérandas et sas d'entrée dont l'emprise au sol n'excède pas 10 mètres carrés.

3. Concernant le secteur 1AUa situé rue de Baume, un recul minimum de 4 mètres de la limite nord-est bordant l'espace boisé classé est imposé pour toutes les constructions.

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol

Pour les constructions à usage autre que l'habitation, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.50.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions

1. Le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée est limité à un étage plus combles avec un maximum de 10 mètres au faitage par rapport au point moyen du terrain d'assiette de la construction.
2. Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à défaut l'acrotère, est fixée à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).
2. Les toitures terrasses sont interdites, excepté pour les locaux techniques de constructions et installations publiques (transformateur EDF...).
3. Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. La hauteur des clôtures sera de 2.00 mètres au maximum. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0.60 mètre. Les clôtures inadaptées à l'environnement régional sont interdites.
4. Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles ne dépasseront pas la cote maximum de 0.80 mètre, ceci sur une longueur minimum de 20 mètres de part et d'autre du carrefour.
5. Dans le cas de démolition partielle d'un murger, notamment lors de travaux de passage de réseaux, la reconstruction de la partie démolie est obligatoire et doit être réalisée avec les matériaux d'origine.

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.
- 2- Dans le cas d'habitat individuel, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, dont 1 hors clôture.

Dans le cas d'immeuble collectif, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement créé.

3. Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau, il est exigé 1 place de stationnement ouverte au public pour 25 mètres carrés de superficie bâtie utile à l'activité.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations

1. Pour tout projet d'ensemble, il est demandé de maintenir un maximum de plantations existantes.

Les coupes devront être justifiées sur le plan de composition du projet ou par l'état sanitaire des plantations.

2. Des plantations d'arbres devront être réalisées en accompagnement de la voirie, des cheminements piétonniers et des aires de stationnement. Pour ces plantations nouvelles, le choix des essences devra être spécifié au niveau du projet. Il devra correspondre à des essences adaptées au sol, au climat et au paysage naturel environnant.

3. Dans tout programme d'ensemble devra être réservée, en espaces verts, aires de jeux et lieux de rencontre, une superficie minimale de 20 mètres carrés par logement d'espaces collectifs entretenus et plantés d'arbres fruitiers.

4. Le terrain, hors circulations automobile et piétonne, situé entre la construction et la voirie doit être traité en jardin d'agrément ou en pelouse.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Titre VI – Dispositions applicables aux zones ayant vocation à être urbanisées : zone 2AU

Zone 2AU

Consulter également les dispositions générales

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

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2AU 2 sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - Accès et voirie

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade avant d'une construction ou d'une installation le plus proche de la limite des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de 0,50 mètre.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

La façade avant d'une construction ou d'une installation la plus proche de l'emprise publique doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 50 centimètres de la limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 10 - Hauteur des constructions

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 12 - Stationnement

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non règlementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 2AU.

Titre VII – Dispositions applicables aux zones ayant vocation à être urbanisées : zone 3AU

Zone 3AU

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 3AU est destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services, de bureaux, de restauration, d'hôtellerie, d'entrepôts et d'équipements collectifs. Toutefois, les activités commerciales dites « de grande distribution » sont proscrites.

Des dispositions réglementaires particulières ont été introduites conformément au dossier d'entrée de ville réalisé en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une organisation cohérente.

Cet objectif d'organisation ne doit pas édicter de règles d'urbanisme complémentaires à celles du P.L.U. et doit conduire à un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement, ce qui n'exclut pas la mise en œuvre de règles spécifiques de droit privé.

Le ou les projets successifs peuvent être divisés en tranches. Chacun de ces projets devra porter sur une superficie minimale de 5000 mètres carrés et donner lieu à l'établissement d'un plan compatible avec l'objectif d'organisation.

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

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration

- a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme
- c. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

2. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'urbanisme).

3. Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE 3AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 3AU 2, notamment les habitations non liées aux activités admises dans la zone, les activités commerciales dites « de grande distribution », les activités qui génèrent des nuisances visuelles, olfactives ou de circulation (entreprise de transport disposant de véhicules poids lourds,...) et le remblaiement des dolines.

ARTICLE 3AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition :

- Qu'elles constituent un aménagement compatible avec l'objectif d'organisation de la zone.
- que le projet porte sur une superficie minimale de 5000 mètres carrés.

Chaque délaissé inférieur à 5000 mètres carrés fera l'objet d'une seule opération.

1. Les constructions et installations classées ou non, à usage artisanal, industriel, commercial, d'entrepôts, de bureaux, de restauration, d'hôtellerie, de services et d'équipements collectifs.
2. Les logements purement professionnels (gardiennage...) sous les conditions suivantes :
 - limitation à un seul logement par activité ;
 - obligation d'intégrer ou **d'accoler** le logement au bâtiment d'activité ;
 - implantation du logement à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole situé en zone A.
3. Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité exercée sur le terrain.
4. Les dépôts non inertes à condition d'être stockés dans le bâtiment.
5. Les installations d'intérêt général et les constructions et installations publiques compatibles avec la vocation de la zone.
6. Les reconstructions après sinistre peuvent être réalisées en dehors de tout projet d'ensemble.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L 111.3 nouveau du Code Rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3AU 3 - Accès et voirie

1. Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Aucun accès direct (entrée ou sortie) sur la RN n'est admis.
- c. L'entrée et la sortie des véhicules de la zone doivent être maintenues sur la RD à l'emplacement actuel.
- d. L'accès direct depuis le lot sur le chemin de la Sagette est interdit.

2. Voiries

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent dans le respect notamment des consignes de sécurité pour l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour le ramassage des ordures ménagères, pour le déneigement.

Les principaux critères à vérifier sont :

- la possibilité de croisement de véhicules de sécurité ;
- le rayon de braquage dans les courbes et dans les aires de retournement.

La largeur minimum d'une voirie doit être de 10mètres.

- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE 3AU 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable et défense incendie

- a. Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. Tout lotisseur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant devra respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.
- c. Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente à celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression/dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.
- d. Conformément à la réglementation en vigueur, un dispositif de protection incendie devra être installé si nécessaire.

2. Eaux usées

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.
- b. À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

3. Eaux pluviales

- a. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Ces aménagements sont à la charge du propriétaire ou de l'aménageur.
- b. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, notamment l'installation d'une station de pré-traitement des eaux pluviales de voirie.

4. Électricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE 3AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Le recul minimum imposé par rapport à l'axe général de la RN n°57 est de 35 mètres.

Seules les constructions enterrées (bassin ...) sont admises à moins de 35 mètres de la RN.

2. Dans les autres cas, un recul de 4 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.

Dans le cas des bretelles de la RN 57, un recul de 8 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.

3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés aux carrefours, dans les courbes au débouché des voies de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

4. Les bâtiments devant s'implanter le long de la RN devront avoir la façade principale en face et parallèle à la route nationale.

5. La ou les façades des bâtiments devant s'implanter le long de la RD devront comporter plusieurs ouvertures (fenêtres et/ou portes) du côté de la route.

ARTICLE 3AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en recul de 3 mètres de la limite séparative,
- soit en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur totale du bâtiment en tout point situé à moins de 3 mètres de la limite séparative ne doit pas excéder 7 mètres par rapport au niveau du terrain naturel. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires peut être accordée pour les cheminées et autres éléments de construction de faible dimension reconnus indispensables.

Toutefois, les constructions ne sont pas autorisées en limite séparative lorsqu'il s'agit d'une limite de zone du PLU.

2. Pour les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est portée à 8 mètres minimum et à 25 mètres minimum par rapport aux limites séparatives des zones d'habitation.

3. La ou les façades des bâtiments devant s'implanter le long de la limite nord-ouest de la zone d'activités devront comporter plusieurs ouvertures (fenêtres et/ou portes) du côté de cette limite.

ARTICLE 3AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE 3AU 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.50.

ARTICLE 3AU 10 - Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors tout à partir du terrain naturel avant travaux. Cette hauteur peut-être exceptionnellement portée à 12 mètres hors tout à partir du terrain naturel avant travaux dans le cas d'impératifs techniques dument justifiés et uniquement au droit des endroits où elle s'avère nécessaire
2. Pour les constructions annexes, indépendantes ou non du bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 4 mètres.

ARTICLE 3AU 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère, et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).
2. Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par un dispositif grillagé de couleur verte sans mur-bahut. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Les clôtures inadaptées à l'environnement local sont interdites.
3. Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles ne dépasseront pas la cote maximum de 0.80 mètre, ceci sur une longueur minimum de 20 mètres de part et d'autre du carrefour.
4. Les prescriptions architecturales suivantes doivent être respectées pour la construction des bâtiments :
 - La teinte des murs et des menuiseries extérieurs des bâtiments devra être d'aspect général sombre. Les teintes claires sont interdites.
 - Seuls les toits à deux pans ou plats sont admis. Dans le cas de toit à deux pans, la teinte devra être rouge-brun ou d'une couleur plus foncée.
 - Un entretien régulier des parties bâties doit être assuré par le propriétaire.
5. L'esthétisme de l'enseigne de l'activité fixée au bâtiment contre la façade visible depuis la RN, devra être particulièrement travaillé.

Conditions particulières : les futures constructions dont la hauteur pourrait être exceptionnellement portée à 12 mètres hors tout dans le cas d'impératifs techniques dument justifiés et uniquement au droit des endroits où elle s'avère nécessaire devront respecter des prescriptions architecturales précises. Il sera nécessaire de se reporter au cahier des recommandations architecturales rédigé par Ferrini & Arnoult en 2007. Cette "charte de qualité" propre à la zone du Noret s'impose aux constructeurs, en complément du règlement d'urbanisme, et permet à l'aménageur de garantir au maximum la qualité des projets et notamment leur insertion paysagère.

ARTICLE 3AU 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.
2. Pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements suffisants doivent aussi être prévus hors des voies publiques.
3. Les parkings seront agrémentés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
4. Le long de la RN, la réalisation de parkings est interdite.

ARTICLE 3AU 13 - Espaces libres et plantations

1. D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts, plantés de végétaux et convenablement entretenus notamment ceux situés entre le bâtiment et la RN 57.
2. Tout espace latéral destiné à des dépôts de matériaux ou de matériels, sera entièrement masqué par une végétalisation suffisamment dense pour être efficace immédiatement, dès l'ouverture des activités dans le bâtiment.
3. Le long de la RN et de la limite nord-ouest de la zone, les dépôts, les expositions, les panneaux publicitaires de toutes natures sont interdits, à l'exception d'un totem support d'enseigne par activité.
4. En bordure du chemin du Noret, un alignement d'arbres moyenne tige doit être implanté suivant un espacement entre arbres de 15 mètres maximum.
5. En limite nord-ouest de la zone, un alignement d'arbres haute tige doit être implanté suivant un interstice entre arbres de 15 mètres maximum.
6. En bordure de la RN, des bosquets d'arbres moyenne tige doivent être implantés suivant un espacement d'environ 30 mètres pour laisser la visibilité depuis la RN sur le bâtiment et l'enseigne de l'activité.
7. En limite de la RD, une haie végétale dense doit être implantée ; À l'intersection avec le chemin des Champs Rues et sur une distance de 20 mètres, cet espace ne doit pas être planté.
8. Des alignements d'arbres devront être implantés en accompagnement de la voirie de la zone d'activité.
9. L'entretien et le remplacement des végétaux situés à l'intérieur des parcelles doivent être assurés par le propriétaire ou le locataire.

Pour l'ensemble des plantations, le choix des essences devra être spécifié au niveau du projet. Il devra correspondre à des essences adaptées au sol, au climat et devra s'intégrer au paysage local.

La société gestionnaire des lignes électriques qui surplombent la zone, doit être consultée pour ce qui concerne notamment la hauteur maximale des arbres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre VIII – Dispositions applicables aux zones à protéger : zone A

Zone A

Consulter également les dispositions générales.

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones concernent les parties du territoire affectées aux exploitations des richesses naturelles, notamment l'agriculture. Elles englobent un secteur Ag, avec prescriptions particulières vis-à-vis des risques géologiques (effondrements de dolines).

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

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration

- a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.
- b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- c. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n°1 et 2 les coupes et abattages d'arbres sauf exceptions prévues à l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme et par l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

2. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n°1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'urbanisme).

3. Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.

4. Les constructions admises dans le secteur Ag doivent être précédée d'une étude géotechnique pour vérifier la stabilité du substrat et adapter l'aménagement et les constructions afin d'éviter tous risques d'instabilité des sols. Cette étude est à la charge du lotisseur ou du propriétaire de la construction.

ARTICLE A 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2 et notamment les lotissements, le camping, le caravaning, les dépôts de ferraille, de matériaux et d'épaves de voitures ainsi que les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier et donc provisoire, les bâtiments annexes non liés à l'activité agricole, les élevages industrialisés de volailles ou de porcs et le remblaiement des dolines.

La construction dans les dolines est interdite notamment dans le secteur Ag. (Emplacement et dimensionnement schématiques sur le plan de zonage n°2).

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions à usage d'activités, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation concernée et situées à 100 mètres au moins des limites des zones U, et AU. Cette distance pourra être inférieure, pour les annexes ou les extensions des bâtiments d'exploitation existants, en fonction des réglementations spécifiques applicables à ce type d'installation, (Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.), Installations classées pour la protection de l'environnement ...).

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'activité.

3. Les installations d'intérêt général et les constructions et installations publiques, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement.
4. L'extension limitée à 30 mètres carrés de SHON et à 1 fois par entité bâtie, des bâtiments à usage d'habitation existants, sans qu'elle ait pour objet la création d'un logement supplémentaire.
5. Les annexes des bâtiments existants (garage...) dont la superficie n'excède pas 20 mètres carrés d'emprise au sol et à condition qu'elles soient localisées à proximité du bâtiment principal.
6. La restauration des bâtiments existants sans changement de destination.
7. Les reconstructions suite à un sinistre sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination.

Dans tous les cas les reconstructions devront alors respecter l'alignement si nécessaire.

8. Les abris pour animaux limités à un abri par entité foncière et dont la superficie d'emprise au sol n'excède pas 30 mètres carrés.

Dans tous les cas, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 25 mètres des limites d'un espace boisé classé.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

1. Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- c. Les accès nouveaux sur la RN n°57 sont interdits.
- d. Les accès sur les routes départementales doivent faire l'objet d'un avis du service gestionnaire de la voie. Les dessertes à partir des voies annexes existantes seront favorisées.

2. Voiries

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b. Les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- a. Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public s'il existe.
- b. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur et aux prévisions des avant-projets du réseau d'eau potable.

2. Eaux usées

- a. Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- b. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux textes en vigueur et aux prévisions des avant-projets du réseau d'assainissement.
- c. L'évacuation des eaux usées en provenance des installations liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement n'est possible que si les effluents rejetés sont compatibles avec le procédé d'épuration des eaux.
- d. L'évacuation des eaux usées est interdite dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Un recul de 50 mètres minimum est imposé par rapport à l'axe général de la route nationale n°57 et de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales.
2. Un recul de 3 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des routes communales.
3. Dans les autres cas, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement de la voie S.N.C.F. ou du bord des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, sauf pour les postes de distribution d'énergie électrique pour lesquels ce recul est fixé à 2 mètres.
4. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1, 2 et 3 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. ($H/2$ minimum 4 mètres).
2. Toutefois, la construction de bâtiments en limite séparative est autorisée pour les annexes, dont la hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 2.50 mètres lorsque le chéneau est parallèle à la limite séparative ou 3.50 mètres au faîtage lorsque c'est un mur pignon en limite séparative et à condition que la superficie de l'annexe n'excède pas 20 mètres carrés d'emprise au sol.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Entre deux constructions non contiguës, devra toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions

Pour les constructions admises, la hauteur ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, pour les bâtiments agricoles, en cas d'impératifs fonctionnels dûment justifiés, il est autorisé un dépassement maximum de cette hauteur de 3 mètres, à condition que les installations techniques en surélévation s'intègrent au paysage local.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).
2. Les toitures terrasses ainsi que les toitures à 1 pan sont interdites excepté pour les constructions annexes ou les locaux techniques de constructions et installations publiques (transformateur EDF...).

ARTICLE A 12 – Stationnement

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

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.
2. La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage agricole peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans végétaux.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre IX – Dispositions applicables aux zones à protéger : zone N

Zone N

Consulter également les dispositions générales.

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones N sont des zones à protéger en raison :

- de la qualité du paysage naturel ;
- de la valeur des boisements ;
- de la sensibilité des sites ;
- de sa fonction d'accompagnement éventuelle et de protection des voiries locales et des ruisseaux.

Elles englobent plusieurs types de secteurs :

- des secteurs **Ng** avec prescriptions particulières vis à vis notamment des risques géologiques (effondrements de dolines) ;
- un secteur **Nl** à vocation d'activités de loisirs ;
- un secteur **Nlg** à vocation d'activités de loisirs avec prescriptions particulières vis à vis notamment des risques géologiques (effondrements de dolines) ;
- un secteur **Ns** situé dans le périmètre de recul autour de la station d'épuration ;
- un secteur **Nsg** réservé à la station d'épuration avec prescriptions particulières vis à vis notamment des risques géologiques (effondrements de dolines).
- un secteur **Nsp** à vocation naturelle sylvo-pastoral. La zone NSP devra prendre en compte l'ensemble des servitudes liées aux ouvrages de la canalisation d'hydrocarbures liquides sous pressions.

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

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration

- a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.
- b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- c. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n°1 et 2 les coupes et abattages d'arbres sauf exceptions prévues à l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme et par l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

2. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n°1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'urbanisme).

3. Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.

4. Les constructions admises dans les secteurs Ng, Nlg et Nsg doivent être précédée d'une étude géotechnique pour vérifier la stabilité du substrat et adapter l'aménagement et les constructions afin d'éviter tous risques d'instabilité des sols. Cette étude est à la charge du lotisseur ou du propriétaire de la construction.

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2. La construction de nouvelles constructions dans les dolines est interdite, notamment dans les secteurs Ng, Nlg et Nsg.(emplacement et dimensionnement schématique sur le plan de zonage n°2).

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières

1. Les installations d'intérêt général et les constructions et installations publiques de type « mobilier urbain », destinés à améliorer l'accueil des promeneurs dans les massifs boisés à condition que leur implantation ne nuise pas à la protection de l'environnement.
2. La restauration des bâtiments existants sans extension du volume extérieur initial et sans changement de destination.
3. Les reconstructions après sinistre sous réserve qu'elles respectent alors la destination de la zone, l'alignement par rapport aux voies et les conditions d'occupation du sol mentionnées ci-dessus.
4. Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur des massifs forestiers ;
5. Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite d'une seule extension de 30 m² de surface de plancher, et sous condition qu'elle n'ait pas pour objet la création d'un logement supplémentaire.
6. Les annexes aux constructions d'habitation existantes, dans la limite d'une seule annexe de 20m² maximum, et sous condition qu'elle soit localisée dans un périmètre de 15 m maximum autour du bâtiment principal.
7. Dans les secteurs Ng, ne sont admises que les constructions et installations publiques à condition d'être d'intérêt général, notamment celles destinées à supprimer ou à réduire les risques induits par ces secteurs ;
8. Dans les secteurs NI, ne sont admises que les constructions et aménagements à condition d'être nécessaires à l'activité du secteur ainsi que les installations publiques d'intérêt général ;
9. Dans le secteur Nlg, ne sont admises que les installations destinées aux activités de loisirs ;
10. Dans le secteur Ns, ne sont admises que les installations publiques d'intérêt général nécessaires à la station d'épuration ;
11. Dans le secteur Nsg, en sont admises que les constructions et installations publiques d'intérêt général, nécessaires à la station d'épuration ;

Dans le secteur Nsp, les constructions et installations à usage agricole et forestier à condition d'être liées à l'activité sylvo-pastoral. Les constructions et installations de toute nature à condition d'être en lien avec une activité de ferme pédagogique ou de chambres d'hôtes.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Voiries

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b. Les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- a. Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public s'il existe.
- b. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur et aux prévisions des avant-projets du réseau d'eau potable.

2. Eaux usées

En cas d'absence du réseau public d'eaux usées, l'assainissement autonome est alors admis et doit être réalisé conformément aux textes en vigueur.

Conditions particulières au secteur Nsp :

La réalisation de l'assainissement autonome de ce secteur sera à la charge du ou des propriétaires.

3. Sécurité incendie

Un dispositif de protection incendie devra être installé conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions particulières au secteur Nsp :

Pour permettre tout aménagement de ce secteur, la sécurité incendie doit y être assurée conformément à la réglementation en vigueur soit une réserve d'eau de 120 m³ qui correspond au critère retenu par le service Départemental d'incendie et de secours du Doubs.

Une reconnaissance a été réalisée par l'adjudant-chef qui a défini par le courrier du 6 mars 2012 outre les conditions d'accès et d'implantation les éléments dont devra disposer la réserve d'eau de ce secteur sont les suivants :

- Une aire d'aspiration de 32 m² bordée côté eau par un talus de terre ferme ou de préférence maçonné pour éviter toutes chutes des engins, ou d'un puisard d'aspiration d'au moins 2m², ou d'une conduite d'au moins 100 mm de moins de 8 mètres linéaire, équipé d'un demi raccord symétrique.
- Ces systèmes doivent être accessibles par une voie stabilisée de trois mètres de large minimum, devant être praticable en tout temps par un engin d'incendie de 16 tonnes.
- Etre signalé par une pancarte indiquant son emplacement et son volume et être maintenue en bon état de fonctionnement.

La végétalisation des abords et l'empoisonnement de ce bassin artificiel ne doivent en aucun cas entraver l'action des sapeurs-pompiers (accès au site, bouchage de la conduite et de la crépine d'aspiration....).

Aucun travaux ou aménagement ne pourront être réalisés dans ce secteur avant la mise en œuvre de ce point d'eau.

Les travaux de mise en conformité concernant la sécurité incendie seront à la charge du ou des propriétaires.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Pour les constructions admises, un recul de 3 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques, y compris la voie S.N.C.F., ou du bord des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.

Cette règle s'applique aux annexes et extensions des constructions d'habitation existantes.

2. Des reculs autres que ceux définis au paragraphe 1 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions admises peuvent s'implanter en limite ou à 3 mètres minimum (H/2 minimum 3 mètres).

Cette règle s'applique aux annexes et extensions des constructions d'habitation existantes.

Conditions particulières au secteur Nsp :

Le recul des nouvelles constructions pourra se faire sur limite ou au-delà de 50 cm. La distance de réciprocité par rapport à la servitude de la canalisation de transport de gaz liquéfié devra être respectée, soit minimum de 11 mètres.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Entre deux constructions non contiguës, devra toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

Les annexes des habitations isolées doivent être implantées entièrement dans un secteur de 15 mètres au point du bâtiment principal le plus proche.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

L'annexe autorisée pour les bâtiments à usage d'habitation existants est limitée à 20 m² maximum d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur de l'extension autorisée pour les bâtiments à usage d'habitation existants est limitée à la hauteur maximale du bâtiment principal.

Pour l'annexe autorisée des bâtiments à usage d'habitation existants, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à défaut à l'acrotère est fixée à 4 mètres.

Dans le secteur Nj, la hauteur maximale d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Dans le secteur Nsp, la hauteur maximale d'une construction mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

ARTICLE N 12 – Stationnement

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

Conditions particulières au secteur Nsp :

Le stationnement des véhicules devra permettre l'accueil d'un bus de tourisme ainsi qu'un minimum d'une place par chambre d'hôte créée.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.