



Commune de Madonne-et-Lamerey

département des Vosges

Règlement écrit intégrant la Modification n°1 et la Modification n°2 du PLU

Document conforme à celui annexé à la délibération du
Conseil Municipal de Madame-et-Lamerey
en date du 27 mars 2024
portant approbation de la Modification n°1 et
de la Modification n°2 du PLU

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- Elaboration du PLU approuvée le 25 mars 2003



Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

Pour plus de lisibilité, les corrections apportées dans le règlement écrit suite aux Modifications n°1 et n°2 du PLU figurent en couleur dans le texte.

COMMUNE DE MADONNE ET LAMEREY Département des Vosges

PLAN LOCAL D'URBANISME



Prescrit par délibération du conseil municipal
du 26 mai 1998
Arrêté par délibération du conseil municipal
du 24 avril 2002
Approuvé par délibération du conseil municipal
du 25 mars 2003

PRÉFECTURE DES VOSGES
D.R.C.L.E.

3 - REGLEMENT

- 3 JUIN 2003

Cabinet J. LANGLAIS
1, rue de la Libération BP 51
54203 TOUL Cedex
Tél : 03.83.43.12.14
Fax : 03.83.63.22.26
E-Mail : service@langlais.geometre-expert.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ingénieur E.S.G.T.
Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.
D.E.A. de Géographie de l'Aménagement
Ingénieur Conseil C.I.C.F. Infrastructures

REGLEMENT

TITRE I Dispositions générales

TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

Zone UB

Zone UC

Zone UD

Zone UX

TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AU / zone 2AU bloquée

TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de Madonne et Lamerey.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21 du Code de l'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique faisant partie des pièces annexes du dossier de PLU.

Application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme : le plan d'occupation des sols prend en compte ces dispositions.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

La zone urbaine comprend les zones et les secteurs suivants : UA, UB, UC, UD, UDi, UX et UXi.

La zone à urbaniser comprend les zones et les secteurs suivants : AU, AUa, **2AU**

La zone agricole comprend les zones et les secteurs suivants : A.

La zone naturelle comprend les zones et les secteurs suivants : N, **Ne**, Ni.

Ces zones peuvent être divisées en secteurs dans le cadre des protections contre les zones inondables et des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Les secteurs existants sont en zone urbaine, UBi et UXi, et en zone naturelle, Ni.

Les plans comportent en outre l'indication des terrains classés par le PLU comme espaces boisés classés à conserver, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire 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.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

CARACTERE DE LA ZONE : Secteur contigu à DOMPAIRE comportant un bâti nouveau et ancien, d'architecture hétérogène, avec des reculs d'implantation variables par rapport à la voie.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****§ 1 Rappel**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

§ 2 Sont interdits

- ♦ Les caravanes isolées
- ♦ Les lotissements à usage exclusif d'activité,
- ♦ Les installations telles les carrières et exploitations agricoles nouvelles,
- ♦ Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules, sauf ceux liés et nécessaires aux activités professionnelles exercées à proximité du dépôt.
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - les habitations légères de loisirs et terrains de camping et de caravanage,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement autre que celles visées à l'article UA 2,
- ♦ Les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),
- ♦ Les terrains ouverts à la pratique des sports motorisés,

Dans les espaces cultivés à protéger, toutes les installations sont interdites hormis les piscines, abris de jardin, dépendances et bâtiments d'élevage à vocation familiale (dans les conditions visées aux articles 9 et 10).

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****§ 1 Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1-d du Code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 442-1, R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

§ 2 Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les industries, installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

Les aménagements, transformations et extensions d'installation classées déjà existantes dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

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

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants (Art. R 111-8 du Code de l'urbanisme).

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT**§ 1 Eaux Usées**

La commune de Madonne et Lamerey n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel, autonome ou groupé des eaux usées, respectant les textes en vigueur, est obligatoire. Cet assainissement doit être conçu et implanté de façon à être raccordé au réseau existant ou à pouvoir être mis hors circuit, au frais du propriétaire, lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

Cependant, les eaux ménagères usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

§ 2 Eaux pluviales

Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une manière générale, l'implantation des constructions devra permettre le maintien de l'alignement des façades préexistantes.

Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public ou en retrait. Ce retrait par rapport aux voies de circulation ne pourra pas être supérieur à celui du bâtiment voisin le plus reculé.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes et dépendances d'un bâtiment principal.

Quand le terrain est desservi par deux voies, cette règle ne s'applique que pour une seule façade. Un retrait par rapport à l'alignement est autorisé pour la seconde.

Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont acceptées à condition qu'elles ne modifient pas l'implantation de la façade par rapport aux voies publiques ou qu'elles mettent le bâtiment en conformité avec les règles ci-dessus.

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

La façade sur rue d'une construction doit être édifiée sur au moins une des deux limites parcellaires latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments ne respectant pas cette règle à condition que ces extensions ne modifient pas de manière considérable l'implantation de ladite construction.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture comprise.

Pas de prescription sauf :

- pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée à 20 m², extension comprise et par unité foncière
- pour les dépendances et les bâtiments d'élevage à usage familial dont l'emprise au sol est limitée à 30 m², surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder, à l'égout des toitures, R+2 (rez-de-chaussée plus 2 niveaux).

2- Par exception :

- 2.1 - Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
à l'existant,
à égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
- 2.2 - dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines seraient situés à moins de 9 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout à cette hauteur au maximum.
- 2.3 - La hauteur, toutes superstructures comprises, est limitée à 3,50 mètres pour les abris de jardin, les dépendances et les bâtiments d'élevage à usage familial.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux (Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les usoirs non clos seront respectés et toute clôture y sera prohibée.

Le nivellement des terrains :

- Les constructions devront suivre en façade la pente de la rue,
- Les constructions sur butte créée artificiellement sont interdites,
- La création de talus est interdite.

L'aménagement des abords entre la façade édifiée suivant l'article 6 et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrages plus haut que le sol naturel, c'est à dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escalier, monuments, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves...

Enduits et coloration de façade sur rue :

- Les façades présenteront des couleurs similaires à l'architecture traditionnelle,
- On évitera les polychromies,
- Les pavés translucides peuvent être utilisés en façade si l'ensemble de leur superficie est inférieur à 1 mètre carré.

La partie arrière des bâtiments :

- Les toitures à un pan pourront être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure,
- Les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris sont autorisés s'ils sont réalisés avec des matériaux de qualité et s'ils s'intègrent au paysage,
- Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les installations techniques :

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrés aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

Réglementation pour les façades :**↳ Dessin général de la façade sur rue :**

- Les encadrements qui présentent un caractère architectural de type porte à cintre ou rectangulaire en bois ou en pierre seront conservés voire réintégrés dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition, lesquels ne seront possibles qu'à la condition de réhabilitation de ces encadrements,
- Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre.

↳ Toitures et volumes :

- Le faîtage est placé parallèlement à la rue,
- La toiture terrasse est interdite. La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site,
- Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle,
- Les toitures comportent un angle et un nombre de pans en accord avec l'architecture traditionnelle, c'est à dire 2 ou 4 pans.
- Les toitures comportent un angle inférieur à 35°.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
. par logement: 1
- Immeubles à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, etc. ...
. par 100 m² de plancher hors œuvre net : 4
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade, etc. ...
. pour 10 sièges : 1,5
- Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente
. lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2
. lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Établissements industriels
. pour 3 emplois créés : 2
- Établissements hospitaliers et clinique
. pour 10 lits : 5
- Établissements d'enseignement .
. établissement du 1^o degré, par classe : 1 .
. établissement du 2^o degré, par classe : 2
Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants

- . pour 10 chambres : 7
- . pour 10 m² de restaurant : 1

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents (Commune, Services Techniques des collectivités locales).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UA.6, doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

Les éléments de paysage repérés au plan * en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'urbanisme, devront être conservés ; toutefois, le déplacement est toléré à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou l'intérêt de l'élément et à condition que l'élément en question soit conservé sur le domaine public ou en limite du domaine public (sur le domaine privé tout en restant visible depuis le domaine public).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : il s'agit du centre ancien, zone centrale d'habitat lorrain parfois modifié.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1 - Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

§2 - Sont interdits

- ♦ Les caravanes isolées,
- ♦ Les lotissements à usage exclusif d'activité,
- ♦ Les installations telles les carrières et exploitations agricoles nouvelles,
- ♦ Les terrains de camping et de caravanage,
- ♦ Les habitations légères de loisirs.
- ♦ Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules, sauf ceux liés et nécessaires aux activités professionnelles exercées à proximité du dépôt,
 - les affouillements et exhaussements de sol
 - les installations classées pour la protection de l'environnement autre que celles visées à l'article UB 2,
 - les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),
- ♦ Les terrains ouverts à la pratique des sports motorisés,

Dans les espaces cultivés à protéger, toutes les installations sont interdites hormis les piscines, abris de jardin, dépendances et bâtiments d'élevage nouveaux à vocation familiale.

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

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1, R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1-d du Code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

§ 2 les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

➤Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur UBi :

Les aménagements, transformations et extensions d'installation classées déjà existantes dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Les transformations ou modifications de bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension, doivent contribuer à leur apporter des améliorations ou commodités nouvelles.

§ 3 Les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les conditions ci-après :

Les industries, installations soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès ou deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

§ 2 Voirie

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

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants (Art. R 111-8 du Code de l'urbanisme).

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT**1 - Eaux Usées**

La commune de Madonne et Lamerey n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel, autonome ou groupé des eaux usées, respectant les textes en vigueur, est obligatoire. Cet assainissement doit être conçu et implanté de façon à être raccordé au réseau existant ou à pouvoir être mis hors circuit, au frais du propriétaire, lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

Cependant, les eaux ménagères usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

2 - Eaux pluviales

Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES


D'une manière générale, l'implantation des constructions devra permettre le maintien de l'alignement des façades préexistantes.

Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public ou en retrait. Ce retrait par rapport aux voies de circulation ne pourra pas être supérieur à celui du bâtiment voisin le plus reculé.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes et dépendances d'un bâtiment principal.

Quand le terrain est desservi par deux voies, cette règle ne s'applique que pour une seule façade. Un retrait par rapport à l'alignement est autorisé pour la seconde.

Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont acceptées à condition qu'elles ne modifient pas l'implantation de la façade par rapport aux voies publiques ou qu'elles mettent le bâtiment en conformité avec les règles ci-dessus.

Dans les alignements de façades en ordre continu repérés au plan par le symbole 

- le nu extérieur de la façade des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines,
- dans le cas d'une série de façades présentant des décrochements, le nu de la façade principale sera positionné avec un recul compris entre celui des façades des constructions voisines les plus proches. Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formées par des constructions faisant figure de pièces rapportées. Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distinctive de la voisine.
- la partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article 13 de la section II du présent règlement.
- il sera autorisé d'édifier d'autres bâtiments dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La façade sur rue d'une construction doit être édifiée sur les deux limites parcellaires latérales afin de préserver la continuité du bâti.

La façade sur rue d'une construction peut être implantée sur une seule des deux limites parcellaires latérales à condition que :

- la parcelle voisine ne soit pas construite,
- ou que la construction située sur la parcelle voisine soit en retrait par rapport à la limite parcellaire latérale commune.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments ne respectant pas cette règle à condition que ces extensions ne modifient pas de manière considérable l'implantation de ladite construction.

Pour les unités foncières se trouvant à moins de 70 mètres d'une zone UC ou UD par voie de circulation, la façade sur rue ne sera pas obligatoirement édifiée d'une limite latérale à l'autre :

- Si une unité foncière est au milieu de deux unités construites en limites séparatives, celle-ci aura sa construction édifiée d'une limite latérale à l'autre.
- Si seulement une de ses limites séparatives est construite, la construction devra obligatoirement être édifiée au moins à la limite séparative de l'autre construction.
- Dans le cas où il n'existe pas de construction en limite sur les unités voisines, la construction devra tout de même s'établir sur au moins une limite séparative.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture comprise.

Pas de prescription sauf :

- pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée à 20 m², extension comprise et par unité foncière
- pour les dépendances et les bâtiments d'élevage à usage familial dont l'emprise au sol est limitée à 30 m², surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder à l'égout des toitures, R+1,5 (rez-de-chaussée plus 1 niveau et demi).

La hauteur, toutes superstructures comprises, est limitée à 3,50 mètres pour les abris de jardin, les dépendances et les bâtiments d'élevage à usage familial. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Cependant, entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
- dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines sont situées à moins de 7 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout à cette hauteur au maximum.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les usoirs non clos seront respectés et toute clôture y sera prohibée.

Le nivellement des terrains :

- Les constructions devront suivre en façade la pente de la rue,
- Les constructions sur butte créée artificiellement sont interdites,
- La création de talus est interdite.

L'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrages plus hauts que le sol naturel, c'est à dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escalier, monuments, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves...

Enduits et coloration de façade sur rue :


- Les façades présenteront des couleurs similaires à l'architecture traditionnelle,
- On évitera les polychromies.

La partie arrière des bâtiments :

- Les toitures à un pan pourront être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure,
- Les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris sont autorisés s'ils sont réalisés avec des matériaux de qualité et s'ils s'intègrent au paysage,
- Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les installations techniques :

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrés aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

Réglementation pour les façades sur rue figurant au plan sous la légende représentée par 

↳ Dessin général de la façade sur rue :

- Les façades sur rue sont plates et donc sans saillis.
- Les pavés translucides peuvent être utilisés en façade si l'ensemble de leur superficie est inférieur à 1 mètre carré.
- Les encadrements qui présentent un caractère architectural de type porte à cintre ou rectangulaire en bois ou en pierre seront conservés voire réintégré dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition, lesquels ne seront possibles qu'à la condition de réhabilitation de ces encadrements,
- Ces façades devront être reconstruites à l'identique en cas de destruction due à un sinistre,

↳ Toitures et volumes :

- Le faîtage est sensiblement parallèle à la rue,
- Il n'y a pas d'accident de toiture hormis les cheminées (pas de chien assis).
- On autorise les pattes d'oies pour les habitations ayant un pignon n'étant pas en limites séparatives.
- Les matériaux de couverture sont des tuiles qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (couleur patine en surface),
- Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures,
- Les toitures comportent un angle et un nombre de pans en accord avec l'architecture traditionnelle, c'est à dire à 2 pans avec un angle inférieur à 35 degrés.

Réglementation pour les autres façades sur rue :**↳ Dessin général de la façade sur rue :**

- Les encadrements qui présentent un caractère architectural de type porte à cintre ou rectangulaire en bois ou en pierre seront conservés voire réintégrés dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition, lesquels ne seront possibles qu'à la condition de réhabilitation de ces encadrements,
- Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre.

↳ Toitures et volumes :

- le faîtage est sensiblement parallèle à la rue.
- Il n'y a pas d'accident de toiture hormis les cheminées (pas de chien assis).
- On autorise les pattes d'oies pour les habitations ayant un pignon n'étant pas en limites séparatives.
- les matériaux de couverture sont des tuiles qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (couleur patine en surface).
- Les toitures comportent un angle et un nombre de pans en accord avec l'architecture traditionnelle, c'est à dire à 2 ou 4 pans avec un angle inférieur à 35 degrés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
. par logement:1
- Immeubles à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, etc. ...
. par 100 m² de plancher hors œuvre net : 4
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade, etc. ...
.pour 10 sièges : 1,5
- Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente
. lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2
. lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Établissements industriels
.pour 3 emplois créés : 2
- Établissements hospitaliers et clinique
.pour 10 lits : 5
- Établissements d'enseignement .
.établissement du 1^o degré, par classe : 1 .
.établissement du 2^o degré, par classe : 2
Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants
. pour 10 chambres : 7
. pour 10 m² de restaurant : 1

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents (Commune, Services Techniques des collectivités locales).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UB.6, doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

Les éléments de paysage repérés au plan * en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'urbanisme, devront être conservés ; toutefois, le déplacement est toléré à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou l'intérêt de l'élément et à condition que l'élément en question soit conservé sur le domaine public ou en limite du domaine public (sur le domaine privé tout en restant visible depuis le domaine public).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE : Bâti nouveau et ancien, d'architecture hétérogène, sans organisation particulière situé au hameau de Madonne.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Sans objet

§ 2 Sont interdits

- ♦ Les caravanes isolées
- ♦ Les lotissements à usage exclusif d'activité,
- ♦ Les installations telles les carrières et exploitations agricoles nouvelles,
- ♦ Les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements de sol
 - les habitations légères de loisirs et terrains de camping et de caravanage,
 - les dépôts de véhicules, sauf ceux liés et nécessaires aux activités professionnelles exercées à proximité du dépôt,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement autre que celles visées à l'article UC 2,
- ♦ Les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),
- ♦ Les terrains ouverts à la pratique des sports motorisés.

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

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1, R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430.1.d du Code de l'urbanisme.

§ 2 les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les industries, installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

Les aménagements, transformations et extensions d'installation classées déjà existantes dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

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

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

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants (Art. R 111-8 du Code de l'urbanisme).

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT**§ 1 Eaux Usées**

La commune de Madonne et Lamerey n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel, autonome ou groupé des eaux usées, respectant les textes en vigueur, est obligatoire. Cet assainissement doit être conçu et implanté de façon à être raccordé au réseau existant ou à pouvoir être mis hors circuit, au frais du propriétaire, lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

Cependant, les eaux ménagères usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes en vigueur.

§ 2 Eaux pluviales

Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

D'une manière générale, l'implantation des constructions devra permettre le maintien de l'alignement des façades préexistantes.

Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public ou en retrait. Ce retrait par rapport aux voies de circulation ne pourra pas être supérieur à celui du bâtiment voisin le plus reculé.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes et dépendances d'un bâtiment principal.

Quand le terrain est desservi par deux voies, cette règle ne s'applique que pour une seule façade. Un retrait par rapport à l'alignement est autorisé pour la seconde.

Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont acceptées à condition qu'elles ne modifient pas l'implantation de la façade par rapport aux voies publiques ou qu'elles mettent le bâtiment en conformité avec les règles ci-dessus.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments ne respectant pas cette règle à condition que ces extensions ne modifient pas de manière considérable l'implantation de ladite construction.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture comprise.

Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurées par rapport au sol existant ne peut excéder R+2, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, locaux techniques....

Cependant, entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
- dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines sont situées à moins de 9 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout à cette hauteur au maximum.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux (Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les usoirs non clos seront respectés et toute clôture y sera prohibée.

Le nivellement des terrains pour adaptation des constructions au sol ne créera pas de talus trop importants.

L'aménagement des abords entre la façade édifiée suivant l'article 6 et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrages plus haut que le sol naturel, c'est à dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escalier, monuments, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves...

Enduits et coloration de façade sur rue :


- Les façades présenteront des couleurs similaires à l'architecture traditionnelle,
- On évitera les polychromies

La partie arrière des bâtiments :

- Les toitures à un pan pourront être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure,
- Les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris sont autorisés s'ils sont réalisés avec des matériaux de qualité et s'ils s'intègrent au paysage,
- Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les installations techniques :

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrés aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

Réglementation pour les façades sur rue figurant au plan sous la légende représentée par 

↳ Dessin général de la façade sur rue :

- Les encadrements qui présentent un caractère architectural de type porte à cintre ou rectangulaire en bois ou en pierre seront conservés voire réintégrés dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition, lesquels ne seront possibles qu'à la condition de réhabilitation de ces encadrements,
- Ces façades devront être reconstruites à l'identique en cas de destruction due à un sinistre,
- Les saillies de balcons sont interdites.

↳ Toitures et volumes :

- Le faîtage est sensiblement parallèle à la rue,
- Les matériaux de couverture sont des tuiles qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (couleur patine en surface),
- Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

Réglementation pour les autres façades sur rue :

↳ Dessin général de la façade sur rue :

- Les encadrements qui présentent un caractère architectural de type porte à cintre ou rectangulaire en bois ou en pierre seront conservés voire réintégrés dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition, lesquels ne seront possibles qu'à la condition de réhabilitation de ces encadrements,
- Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre.

↳ Toitures et volumes :

- La toiture terrasse est interdite. La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site,
- Les matériaux de toitures sont des tuiles qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (couleur patine en surface),
- Les toitures comportent un angle et un nombre de pans en accord avec l'architecture traditionnelle, c'est à dire 2 ou 4 pans avec un angle inférieur à 35°,
- La présence de pattes d'oies est souhaitable mais non obligatoire dans un souci de préservation du caractère du bâti.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UC.6, doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

Les éléments de paysage repérés au plan * en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'urbanisme, devront être conservés ; toutefois, le déplacement est toléré à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou l'intérêt de l'élément et à condition que l'élément en question soit conservé sur le domaine public ou en limite du domaine public (sur le domaine privé tout en restant visible depuis le domaine public).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE : Bâti nouveau et ancien, d'architecture hétérogène.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Sans objet

§ 2 Sont interdits

➤ Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur UDi :

- ♦ Les caravanes isolées,
- ♦ Les lotissements à usage exclusif d'activité,
- ♦ Les installations telles les carrières et exploitations agricoles nouvelles,
- ♦ Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules, sauf ceux liés et nécessaires aux activités professionnelles exercées à proximité du dépôt,
 - les affouillements et exhaussements de sol
 - les habitations légères de loisirs et terrains de camping et de caravanage,
 - les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),
- ♦ Les terrains ouverts à la pratique des sports motorisés.

➤ Dans le secteur UDi :

Toutes les constructions et extensions de quelque nature qu'elles soient exceptées celles citées à l'article UD 2 et celles visant à réduire l'ampleur des inondations.

**ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****§ 1 Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1, R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430.1.d du Code de l'urbanisme.

§ 2 les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les aménagements, transformations et extensions d'installation classées déjà existantes dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Les transformations ou modifications de bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension, doivent contribuer à leur apporter des améliorations ou commodités nouvelles.

§ 3 Les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les conditions ci-après :

Les industries, installations soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Les accès sur la RD 166 sont interdits pour toute unité foncière desservie par une autre voie publique commune.

Ceux-ci peuvent également être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

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

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

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants (Art. R 111-8 du Code de l'urbanisme).

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT**§ 1 Eaux Usées**

La commune de Madonne et Lamerey n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel, autonome ou groupé des eaux usées, respectant les textes en vigueur, est obligatoire. Cet assainissement doit être conçu et implanté de façon à être raccordé au réseau existant ou à pouvoir être mis hors circuit, au frais du propriétaire, lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

Cependant, les eaux ménagères usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes en vigueur.

§ 2 Eaux pluviales

Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport à la RD166 :


Les constructions destinées à l'habitation doivent être édifiées à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la RD 166.

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, cette distance minimale est réduite à 25 mètres.)

Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées en retrait. Ce retrait par rapport aux voies de circulation ne pourra être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, pour des raisons d'architectures ou d'urbanisme et notamment du caractère particulier du bâti existant, un recul spécifique pourra être imposé.

De plus, dans les alignements de façades en ordre continu repérés au plan par le symbole 

- le nu extérieur de la façade des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines,
- dans le cas d'une série de façades présentant des décrochements, le nu de la façade principale sera positionné avec un recul compris entre celui des façades des constructions voisines les plus proches. Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formées par des constructions faisant figure de pièces rapportées. Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distinctive de la voisine.
- la partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article 13 de la section II du présent règlement.
- il sera autorisé d'édifier d'autres bâtiments dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

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

A moins que le bâtiment ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée ne peut être inférieure à 3 mètres (marge d'isolement).

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments ne respectant pas cette règle à condition que ces extensions ne modifient pas de manière considérable l'implantation de ladite construction.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture comprise.

Sans objet.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurées par rapport au sol existant ne peut excéder R+2, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, locaux techniques....

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR


Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux (Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

Le nivellement des terrains pour adaptation des constructions au sol ne créera pas de talus trop importants.

Les installations techniques :

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrés aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

Réglementation pour les façades sur rue figurant au plan sous la légende représentée par 

↳ Dessin général de la façade sur rue :

- Les façades sur rue sont plates et donc sans saillis.
- Les pavés translucides peuvent être utilisés en façade si l'ensemble de leur superficie est inférieur à 1 mètre carré.
- Les encadrements qui présentent un caractère architectural de type porte à cintre ou rectangulaire en bois ou en pierre seront conservés voire réintégrés dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition, lesquels ne seront possibles qu'à la condition de réhabilitation de ces encadrements,
- Ces façades devront être reconstruites à l'identique en cas de destruction due à un sinistre,

↳ Toitures et volumes :

- On autorise les pattes d'oies pour les habitations ayant un pignon n'étant pas en limites séparatives.
- Les matériaux de couverture sont des tuiles qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (couleur patine en surface),
- Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures,

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UD.6, doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

Les éléments de paysage repérés au plan * en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'urbanisme, devront être conservés ; toutefois, le déplacement est toléré à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou l'intérêt de l'élément et à condition que l'élément en question soit conservé sur le domaine public ou en limite du domaine public (sur le domaine privé tout en restant visible depuis le domaine public).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE : Zone d'urbanisation destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services ou commerciales.

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1 - Rappel

Sans objet

§2 - Sont interdits

- ♦ Les caravanes isolées
- ♦ Les lotissements non industriels,
- ♦ Les installations telles les exploitations agricoles,
- ♦ Les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article UX.2, § 3,
- ♦ Les terrains de camping et de caravanage,
- ♦ Les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),
- ♦ Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles ne sont pas destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation ou la surveillance des établissements de la zone.

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

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1, R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430.1.d du Code de l'urbanisme.

§ 2 Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les aménagements et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

§ 3 Les occupations et utilisations du sol doivent, en outre, respecter les conditions ci-après :

Les industries, installations soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

➤ Dans le secteur UXi :

Les constructions devront en outre tenir compte du risque lié aux inondations.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Les accès sur la RD 166 sont interdits pour toute unité foncière desservie par une autre voie publique commune.

Ceux-ci peuvent également être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

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

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

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

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants (Art. R 111-8 du Code de l'urbanisme).

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif, s'il existe, de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT**§ 1 Eaux Usées**

La commune de Madonne et Lamerey n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel, autonome ou groupé des eaux usées, respectant les textes en vigueur, est obligatoire. Cet assainissement doit être conçu et implanté de façon à être raccordé au réseau existant ou à pouvoir être mis hors circuit, au frais du propriétaire, lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

Cependant, les eaux ménagères usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes en vigueur.

§ 2 Eaux pluviales

Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas de risques de pollution par les activités de la construction ou installation nouvelle, les eaux de ruissellement devront être rendues compatibles par pré traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

**ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Implantation par rapport à la RD166 :

Les constructions destinées à l'habitation doivent être édifiées à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la RD 166.

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, cette distance minimale est réduite à 25 mètres.

Implantation par rapport aux autres voies :

La construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait, la distance comptée horizontalement du point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En cas de retrait par rapport à la limite des voies, celui-ci ne peut être inférieur à 5 mètres.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée ne peut être inférieure à 4 mètres,

Cette distance minimale est portée à 10 mètres, à proximité des zones UA, UB et AU, et à 15 mètres à proximité des forêts soumises au régime forestier. Ces règles générales ne pouvant toutefois déroger aux dispositions prévues aux articles L. 151-1 à L. 151-6 du Code forestier.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture comprise.

Sans objet.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans limitation de hauteur

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
. par logement: 1
- Immeubles à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, etc. ...
. par 100 m² de plancher hors œuvre net : 4

- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade, etc. ...
 - . pour 10 sièges : 1,5
- Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente
 - . lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2
 - . lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Établissements industriels
 - . pour 3 emplois créés : 2
- Établissements hospitaliers et clinique
 - . pour 10 lits : 5
- Établissements d'enseignement .
 - . établissement du 1^o degré, par classe : 1 .
 - . établissement du 2^o degré, par classe : 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants
 - . pour 10 chambres : 7
 - . pour 10 m² de restaurant : 1

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents (Commune, Services Techniques des collectivités locales).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier des surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UC.6, doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE : Zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services et aux équipements collectifs.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

La zone AUa est ouverte à l'urbanisation.

L'urbanisation des zones AU seront ouvertes lorsque la zone AUa sera complète ou sur le point de l'être.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Sans objet

§ 2 Sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles réalisées dans le cadre d'une opération d'urbanisation répondant aux conditions de l'article AU2, et les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaire au services et équipements d'intérêt public, ou liés à une mission de service public.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1, R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430.1.d du Code de l'urbanisme.

§ 2 Les occupations et utilisations du sol suivantes doivent, en outre, respecter les conditions ci-après :

Les opérations d'urbanisation si :

- elles sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone,
- sont réalisées les équipements suivants :
 - le réseau d'eau avec des caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur et une pression suffisante dans les canalisations d'adduction arrivant aux bâtiments,
 - le raccordement à un système d'assainissement non collectif pour toute construction engendrant des eaux usées dans l'attente de la mise en place dans la commune de l'épuration collective (et selon les possibilités techniques),
 - le réseau d'électricité,
 - le réseau d'éclairage public,
 - la voirie.

- elles comportent au moins 5 constructions,
- elles ne créent pas de délaissé de terrain inconstructible,
- les équipements intérieurs à la zone sont pris en charge par le réalisateur de l'opération.

Les installations classées : leur autorisation sera assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage.

Les démolitions si elles sont compatibles avec la mise en valeur, pour des motifs esthétiques, historiques, écologiques, de la zone, des quartiers, rues, monuments, sites ou secteurs à protéger.

Les changements de destination si les réseaux et voiries le permettent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum.

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

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

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

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

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

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants (Art. R 111-8 du Code de l'urbanisme).

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression et de caractéristiques suffisantes par branchement réalisé par l'aménageur.

B – ASSAINISSEMENT

§1 Eaux usées

Dans l'attente de la réalisation du réseau collectif public, des assainissements autonomes seront créés. Leurs effluents seront dirigés vers un réseau collectif interne au lotissement, prévu et conçu pour être raccordé le moment venu au réseau public.

En cas d'existence du réseau public, les nouveaux réseaux devront y être raccordés.

§ 2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire naturel ou le réseau public, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Toutefois les ouvrages techniques de faible importance peuvent être implantées à l'alignement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 4 mètres.

Dans tous les cas, les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au sol existant ne peut excéder R+2.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
. par logement: 1
- Immeubles à usage de bureaux d'administrativement secteurs privés et publics, professions libérales, etc. ...
. par 100 m² de plancher hors œuvre net : 4
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade, etc. ...
. pour 10 sièges : 1,5
- Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente
. lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2
. lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Établissements industriels
. pour 3 emplois créés : 2
- Établissements hospitaliers et clinique
. pour 10 lits : 5
- Établissements d'enseignement .
. établissement du 1^o degré, par classe : 1 .
. établissement du 2^o degré, par classe : 2
Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants
. pour 10 chambres : 7
. pour 10 m² de restaurant : 1

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents (Commune, Services Techniques des collectivités locales).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de

stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis doivent être plantés,

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article AU. 6, doivent être aménagés et entretenus,

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU « BLOQUEE »

CARACTERE DE LA ZONE : Zone d'urbanisation future bloquée dans le PLU et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une reprise du document d'urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation des sols non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services public et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article non réglementé

ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

ARTICLE 2AU6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

PUBLIQUES

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE 2AU9 -EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 2AU10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Article non réglementé

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Article non réglementé

ARTICLE 2AU13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Article non réglementé

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE : Zone *agricole* à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

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

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

§ 1 Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

§ 2 Sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles indiquées à l'article A 2.

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

§ 1 Rappel

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

. Les installations et travaux divers (article R 442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire la zone cultivée à protéger, un espace boisé classé, un élément paysager à protéger ainsi que les haies identifiés sur les plans de zonage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L 442.2 du Code de l'Urbanisme).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430.1-d du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement,

§ 2 les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les installations classées, dans la mesure où elles ne créent pas des nuisances pour l'environnement,

§ 3 Les occupations et utilisations du sol doivent, en outre, respecter les conditions ci-après :

Les installations soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

§ 4 Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

Les constructions destinées à l'habitation dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.

Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

Aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou tout autre bâtiment non lié à une exploitation agricole mais destiné à abriter des animaux, du matériel agricole ou du fourrage.

- Gîtes ruraux à condition que cette activité soit liée directement à l'exploitation agricole.

- Les installations liées à l'agrotourisme : ferme-auberge, gîte à la ferme, camping à la ferme,

- Local de vente des produits de la ferme à condition que cette activité soit directement liée à l'exploitation agricole.

- Liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- nécessaires à l'activité agricole

- les affouillements et exhaussements liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaire au services et équipements d'intérêt public, ou liés à une mission de service public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Les accès sur la RD 166 sont interdits pour toute unité foncière desservie par une autre voie publique communale.

Ceux-ci peuvent également être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum.

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

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

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

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés (Art. R 111-8 du Code de l'urbanisme).

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, captage ou forage est admise sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.

B - ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être dotée d'un système d'épuration non collectif.

Lorsque la commune sera équipée d'une épuration collective, le branchement sur ce réseau sera obligatoire, aux frais du propriétaire, pour toute construction engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

§ 2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire naturel ou le réseau public, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres. Toutefois les ouvrages techniques de faible importance peuvent être plantées à l'alignement.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points,

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,

Les implantations des bâtiments agricoles devront respecter les reculs imposés par la réglementation en vigueur.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand bâtiment, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les nivellements de terrain pour adaptation des constructions seront réduits au strict minimum.

Les enduits et bardages sont dans les tons traditionnels.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
. par logement: 1
- Immeubles à usage de bureaux d'administrativement secteurs privés et publics, professions libérales, etc. ...
. par 100 m² de plancher hors œuvre net : 4
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade, etc. ...
.pour 10 sièges : 1,5
- Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente
. lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2
. lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Établissements industriels
.pour 3 emplois créés : 2
- Établissements hospitaliers et clinique
.pour 10 lits : 5

- Établissements d'enseignement .
 - .établissement du 1^o degré, par classe : 1 .
 - .établissement du 2^o degré, par classe : 2Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants
 - . pour 10 chambres : 7
 - . pour 10 m² de restaurant : 1

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents (Commune, Services Techniques des collectivités locales).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés,

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article A. 6, doivent être aménagés et entretenus,

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE : Zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

§ 2 Sont interdites

➤ Dans l'ensemble de la zone excepté le secteur Ni :

Les occupations et utilisations du sol non liées à l'exploitation forestière ou à la prévention des risques naturels ou correspondant à un équipement d'infrastructure, les ouvrages techniques nécessaires au services et équipements d'intérêt public, ou liés à une mission de service public.

- **Dans le secteur Ne :**
Toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception de celles autorisées en article 2.

➤ Dans le secteur Ni

Toutes les occupations et utilisations du sol de quelque nature qu'elles soient exceptées celles visant à réduire l'ampleur des inondations ou celles correspondant à un équipement public.

En zone Ni, sont applicables la loi sur l'eau et ses décrets d'application.

Les travaux de remblaiement sont également interdits.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

§ 2 Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les transformations ou modifications de bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension, doivent contribuer à leur apporter des améliorations ou commodités nouvelles.

§ 3 Les utilisations et occupations du sol doivent, en outre, respecter les conditions ci-après :

Les carrières autorisées devront être de faible importance et nécessaires aux seuls besoins de l'exploitation forestière et de l'entretien du domaine communal.

4. Dans le secteur Ne, seuls sont autorisés les aménagements publics et d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Les accès sur la RD 166 sont interdits pour toute unité foncière desservie par une autre voie publique commune.

Ceux-ci peuvent également être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum.

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

L'autorité compétente pourra dans les cas particuliers préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

Les voies privées ouvertes aux véhicules motorisés doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés (Art. R 111-8 du Code de l'urbanisme).

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation abritant des activités doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, captage ou forage est admise sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.

B - ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être dotée d'un système d'épuration non collectif.

Lorsque la commune sera équipée d'une épuration collective, le branchement sur ce réseau sera obligatoire, aux frais du propriétaire, pour toute construction engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

§ 2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire naturel ou le réseau public, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de :

- 75 mètres au moins par rapport à chacune des voies de la RD 166,
- 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement du point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Par exception, la déchetterie pourra être implantée à une distance moindre de la RD 166 aux vues notamment de la topographie du terrain, des profils de la RD 166, de la nature et de l'importance des équipements installés sur le site.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimale est portée à 30 mètres à proximité des forêts soumises au régime forestier

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture comprise.

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés espaces boisés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.