

**Département de la SAVOIE (73)
LA BRIDOIRE**

3.1

**PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)**

REGLEMENT

**APPROBATION
(REVISION)**

Vu pour être annexé à la
délibération du 06.02.2012

DELIBERATIONS

Prescription : 29.05.2008
Arrêt du Projet : 10.01.2011
Approbation : 06.02.2012

MODIFICATIONS

Date	Objet
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

PHASES D'ETUDE

Date	Objet
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Dispositions applicables aux zones urbaines

"U"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones Ua

CARACTERE DES ZONES Ua

Les zones Ua sont des zones dans lesquelles les règles du P.L.U. ont pour objet de préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune tout en favorisant leur développement.

Les équipements, activités ou services compatibles avec cette orientation y sont autorisés.

Dans un objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé sur les bâtiments indiqués par une étoile.

Risques naturels : l'indice « i » indique la présence d'un risque d'inondation. Se reporter à la carte des aléas.

Service de consultance architecturale :

Pour établir leurs projets, les constructeurs solliciteront, préalablement au dépôt de leur demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux, l'avis de l'architecte consultant de la commune.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les terrains de camping ou de parage des caravanes
2. Les nouvelles exploitations agricoles
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction autorisée.
4. Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.

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

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

1. Dans un souci de préservation du patrimoine, les bâtiments indiqués par une étoile sont soumis au permis de démolir.
2. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage.
3. **Risques naturels** :
Dans les secteurs indicés "i" (réputés inondables), les projets d'aménagement pourront être refusés ou autorisés sous réserve du respect de prescriptions adaptées pour une bonne prise en compte du risque, et ce au titre du R 111-2 du Code de l'Urbanisme visant à garantir la sécurité et la salubrité publique.

ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

2.2 Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées.

Chaque projet devra indiquer les dispositifs mis en œuvre pour répondre à ces objectifs.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.
2. Dans les secteurs où l'ordre continu prédomine, on poursuivra les alignements existants. Sinon, les constructions respecteront un recul de 2.50 m par rapport au domaine public.
Reculs par rapport aux RD, hors périmètre d'agglomération : 14m de l'axe de la voie
3. L'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles est autorisée dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

4. Dans ces cas particuliers, on peut s'implanter en limite :
 - construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

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

1. **Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :**
Les constructions doivent s'implanter en limite séparative dans les secteurs où l'ordre continu prédomine.
Dans les autres cas, l'implantation des constructions est libre.
2. **Implantation par rapport aux ruisseaux :**
En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum par rapport au sommet des berges.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite.

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

Sans objet

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum doit correspondre à l'altitude moyenne des bâtiments existants (non compris annexes) dans l'îlot ou le groupement bâti le plus proche du projet, avec une tolérance de plus ou moins 1.00 mètre.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. **Objectifs :**
 - 1.1 L'objectif n'est pas d'imposer systématiquement une copie de l'architecture locale traditionnelle mais :
 - a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités en réutilisant les éléments architecturaux caractéristiques (volumétrie, formes et pente de toiture, matériaux apparents en façades, ...) et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
 - b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.
 - 1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.
 - 1.3 Les réhabilitations de bâtiments anciens, témoignant de l'architecture rurale ou urbaine traditionnelle doivent être faites dans un souci de préservation du patrimoine.
 - 1.4 L'article n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation et forme des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel. Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'implantation des constructions ou de leurs annexes doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.

Les constructions nouvelles seront implantées en cohérence avec le bâti préexistant dans la zone. Sont préconisés des volumes simples, compacts, profitant des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

3. Aspect des façades, murs et éléments verticaux :

3.1 Les constructions neuves et les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- prédominance de la maçonnerie de pierre enduite à la chaux ou de terre (pisé),
- aspect et teinte des enduits à réaliser avec de la chaux aérienne mélangée à du sable de carrière, le cas échéant à pierre vue, mais avec interdiction de l'aspect pierre apparente,
- détails architecturaux : portes de grange, volets, dimensionnement des fenêtres plus hautes que larges,..

3.2 Dans le vieux bourg, les façades devront être enduites (enduit lissé) à la chaux aérienne mélangée à du sable de carrière.

3.3 Dans tous les cas, l'imitation de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings de ciment, briques de montage, etc...) sont interdits.

3.4 Couleurs et textures : elles seront choisies, en accord avec l'architecte consultant de la commune en cohérence avec les teintes des bâtiments anciens (traditionnels) avoisinants.

Le blanc pur et les teintes vives en grande surface sont interdits, de même que le bois apparent en façade, qui pourra être utilisé mais revêtu d'un matériau (enduit) prenant l'aspect de la chaux aérienne mélangée à du sable de carrière ou celui du pisé.

4. Aspect des toitures :

4.1 Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine, en interdisant la modification des pentes de toit initiales et en limitant l'ouverture de fenêtres de toit. Elles adopteront de préférence l'aspect des matériaux suivants : la tuile écaille ou l'ardoise.

4.2 Volumétrie : elles peuvent être à deux pans, quatre pans (selon le modèle local traditionnel), de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes ou des demi-croupes et des coyaux.

4.3 Ouvertures : seules sont autorisées les fenêtres pour toits en pente. Les jacobines, pourront être admises si elles restent limitées en nombre (2 par pan de toiture maximum), et préservent l'équilibre du volume de la toiture.

4.4 Pente : la pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Dans les hameaux anciens (Le Renaud, Le Bert, Le God, les Grandes Côtes) et dans le centre du chef lieu, elle doit être comprise entre 80 et 120 %. Elle peut être ramenée dans les autres secteurs à 60 % ainsi que, sur l'ensemble de la commune, pour les annexes accolées ou non aux bâtiments principaux.

4.5 Couleurs : Les couvertures devront être de couleur gris ardoise ou marron rouge en référence à la teinte des tuiles écailles traditionnelles.

4.6 Faîtages : les faîtages doivent être dans la direction principale de celle de l'ensemble dans laquelle le bâtiment s'intègre.
Dans le chef-lieu, le sens des faîtages dans le sens de la voie publique sera préservé.

5. Aspect des clôtures : (soumises à Déclaration Préalable)

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par des grilles verticales ou grillages comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur. Dans ce cas, la hauteur totale de l'ouvrage ne devra pas dépasser 1.50 m.
- soit de murets pleins d'une hauteur maximum de 1.50 m.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est notamment exigé :
Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
3. En cas de difficulté technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 200 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.

ARTICLE Ua 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux :

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés. Lorsque des plantations de type arbres fruitiers existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations doivent être maintenues ou remplacées.

Plantations le long des clôtures :

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales. Les haies de thuyas, de lauriers ou de tout autre végétal constituant un écran visuel permanent sont interdites.

Plantations aux abords des constructions :

Sont recommandées les plantations d'arbres fruitiers...

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones Uc

CARACTERE DES ZONES Uc

Les zones Uc sont des zones destinées à recevoir de l'habitat de moyenne densité ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Dans un objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé sur les bâtiments indiqués par une étoile.

Risques naturels : l'indice « i » indique la présence d'un risque d'inondation. Se reporter à la carte des aléas.

Service de consultance architecturale :

Pour établir leurs projets, les constructeurs solliciteront, préalablement au dépôt de leur demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux, l'avis de l'architecte consultant de la commune.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone
2. Les constructions à usage agricole
3. Les annexes qui ne sont pas situées sur le même tènement que la construction principale
4. Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.

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

1. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.
2. Dans un souci de préservation du patrimoine, les bâtiments indiqués par une étoile sont soumis au permis de démolir.
3. **Risques naturels** :
Dans les secteurs indicés "i" (réputés inondables), les projets d'aménagement pourront être refusés ou autorisés sous réserve du respect de prescriptions adaptées pour une bonne prise en compte du risque, et ce au titre du R 111-2 du Code de l'Urbanisme visant à garantir la sécurité et la salubrité publique.

ARTICLE Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

2.2 Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées.

Chaque projet devra indiquer les dispositifs mis en œuvre pour répondre à ces objectifs.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.
2. Les constructions respecteront un recul de 5 m par rapport au domaine public. Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Reculs par rapport aux RD, hors périmètre d'agglomération : 14m de l'axe de la voie

3. L'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles est autorisée dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.
4. Dans ces cas particuliers, on peut s'implanter en limite :
 - construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

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

1. Implantation par rapport aux limites :

- 1.1 Les constructions respecteront un recul de 2m en tout point, par rapport aux limites séparatives.

1.2 Toutefois, dans le cas de projet de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété, le recul pourra être ramené à zéro.

2. **Implantation par rapport aux ruisseaux :**

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum par rapport au sommet des berges.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite.

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

Sans objet

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. **Bâtiment principal :**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture (non compris les croupes) ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel avant travaux, à son aplomb. Dans ces conditions, cette hauteur ne doit pas excéder : 9m.

2. **Annexes :**

La hauteur au faîtage des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 4.50 mètres.

3. **La hauteur n'est pas réglementée dans les cas suivants :**

- pour les équipements publics.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. **Objectifs :**

1.1 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

1.2 Les réhabilitations de bâtiments anciens, témoignant de l'architecture rurale ou urbaine traditionnelle doivent être faites dans un souci de préservation du patrimoine.

2. **Implantation et forme des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

La construction respectera et s'adaptera au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels.

Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientations, d'isolation, de gestion des ouvertures...

Les logements traversants seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.

3. Aspect des façades :

3.1 Dans tous les cas, l'imitation de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings de ciment, briques de montage, etc...) sont interdits.

3.2 **Couleurs et textures** : elles seront choisies, en accord avec l'architecte consultant de la commune, en cohérence avec les teintes des bâtiments anciens (traditionnels) avoisinants. Le blanc pur et les teintes vives en grande surface sont interdits.

4. Aspect des toitures :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

Dans le cas d'une toiture dite traditionnelle :

4.1 **Volumétrie** : elles peuvent être à deux pans, quatre pans (selon le modèle local traditionnel), de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes ou des demi croupes.

4.2 **Pente** : la pente de la toiture principale doit être comprise entre 60% et 100%.

4.3 **Couleurs** : hors vitrage de vérandas, les couvertures devront être de couleur gris ardoise ou marron rouge en référence à la teinte des tuiles écailles traditionnelles.

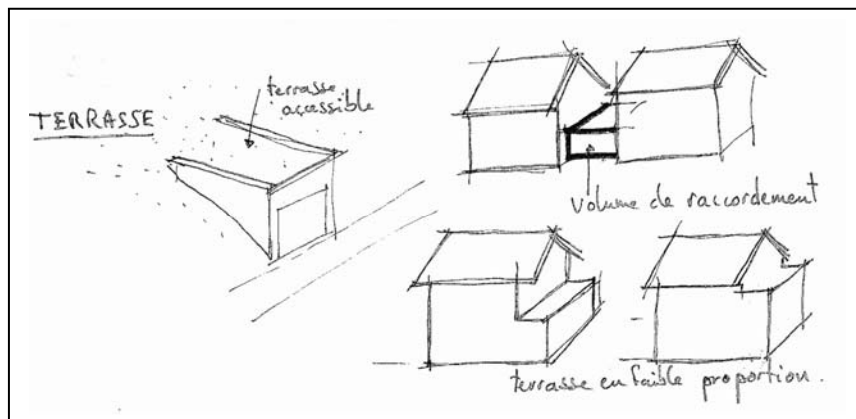
4.4 **Faîtages** : les faitages doivent suivre la plus grande longueur du bâtiment. (orientation en fonction de l'opportunité bioclimatique)

Dans le cas d'une toiture terrasse :

Les toitures-terrasses peuvent être admises :

- en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.
- pour les dalles de stationnement enterrées ou semi-enterrées,
- pour des terrasses accessibles.

Dans le cas d'une démarche environnementale, les toitures terrasses et toitures à faible pente seront admises si elles sont végétalisées. (pour la construction principale)



Il n'est pas prévu de dispositions particulières pour les constructions à usage d'équipement public ou d'activité, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

5. Aspect des clôtures : (soumises à Déclaration Préalable)

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50m au maximum, doivent être constituées par des grilles verticales ou grillages comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

ARTICLE Uc 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

2. Il est notamment exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places par logement dont au moins une couverte

De plus, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

ARTICLE Uc 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Obligation de planter :

1.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation automobile doivent être plantés ou engazonnés.

1.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

2. Plantations le long des clôtures :

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

Les haies de thuyas, de lauriers ou de tout autre végétal constituant un écran visuel permanent sont interdites.

Plantations aux abords des constructions :

Sont recommandées les plantations d'arbres fruitiers...

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones Ud

CARACTERE DES ZONES Ud

Les zones Ud sont des zones destinées à recevoir de l'habitat de faible densité ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Dans un objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé sur les bâtiments indiqués par une étoile.

Risques naturels : l'indice « i » indique la présence d'un risque d'inondation. Se reporter à la carte des aléas.

Service de consultance architecturale :

Pour établir leurs projets, les constructeurs solliciteront, préalablement au dépôt de leur demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux, l'avis de l'architecte consultant de la commune.

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone
2. Les constructions à usage agricole
3. Les annexes qui ne sont pas situées sur le même tènement que la construction principale
4. Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.

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

1. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.
2. Dans un souci de préservation du patrimoine, les bâtiments indiqués par une étoile sont soumis au permis de démolir.
3. **Risques naturels :**
Dans les secteurs indicés "i" (réputés inondables), les projets d'aménagement pourront être refusés ou autorisés sous réserve du respect de prescriptions adaptées pour une bonne prise en compte du risque, et ce au titre du R 111-2 du Code de l'Urbanisme visant à garantir la sécurité et la salubrité publique.

ARTICLE Ud 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE Ud 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

2.2 Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées.

Chaque projet devra indiquer les dispositifs mis en œuvre pour répondre à ces objectifs.

ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

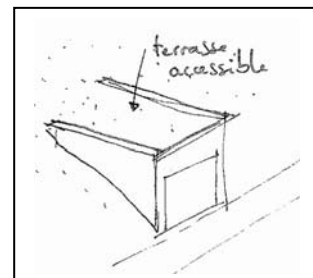
1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.

2. Les constructions respecteront un recul de 5 m par rapport au domaine public. Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

3. L'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles est autorisée dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

4. Dans ces cas particuliers, on peut s'implanter en limite :

- construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages enterrés ou semi-enterrés (garages implantés dans les terrains en pente...) nécessitant la proximité de la voie, ou cas défini à l'article 11



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

1. Implantation par rapport aux limites :

- 1.1 La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. (Une tolérance de 1.20 m est admise pour les débords de toiture)
- 1.2 Toutefois, dans le cas de projet de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété, le recul pourra être ramené à zéro.

2. Implantation par rapport aux ruisseaux :

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum par rapport au sommet des berges.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite.

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

Sans objet

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Bâtiment principal :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture (non compris les croupes) ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel avant travaux, à son aplomb. Dans ces conditions, cette hauteur ne doit pas excéder : 7m.

2. Annexes :

La hauteur au faîtage des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 4.50 mètres.

3. la hauteur n'est pas réglementée dans les cas suivants :

- pour les équipements publics.

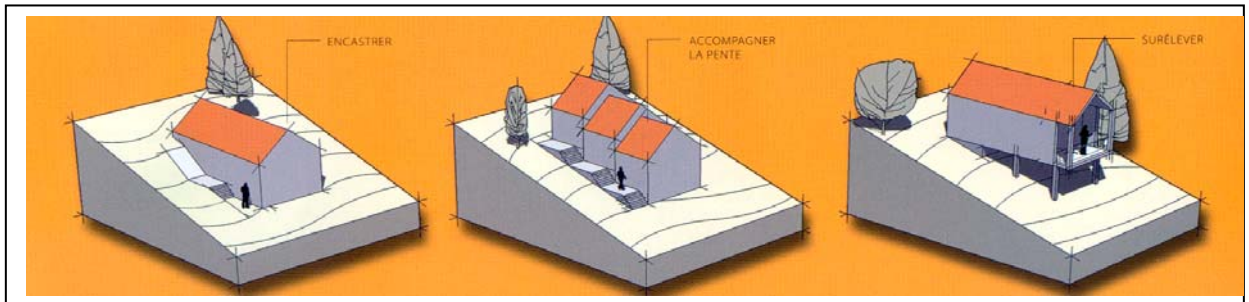
ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs :

- 1.1 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.
- 1.2 Les réhabilitations de bâtiments anciens, témoignant de l'architecture rurale ou urbaine traditionnelle doivent être faites dans un souci de préservation du patrimoine.

3. Implantation et forme des constructions :

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



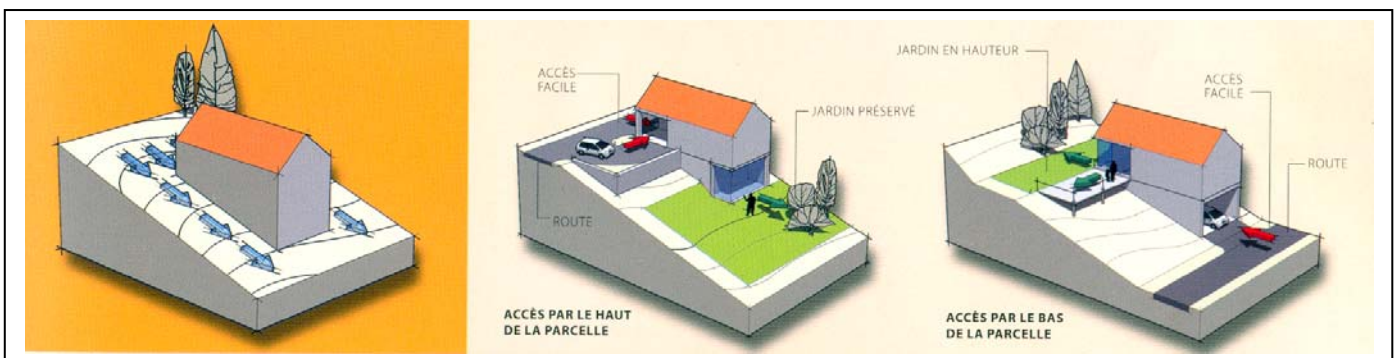
Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

La construction respectera et s'adaptera au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels.

Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientations, d'isolation, de gestion des ouvertures...

Les logements traversants seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.

Implantation du bâti et accès au garage en fonction de la pente et de la situation de la voie de desserte : cf croquis ci-dessous :



3. Aspect des façades :

3.1 Dans tous les cas, l'imitation de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings de ciment, briques de montage, etc...) sont interdits.

3.2 **Couleurs et textures** : elles seront choisies, en accord avec l'architecte consultant de la commune, en cohérence avec les teintes des bâtiments anciens (traditionnels) avoisinants. Le blanc pur et les teintes vives en grande surface sont interdits.

4. Aspect des toitures :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

Dans le cas d'une toiture dite traditionnelle :

4.1 **Volumétrie** : elles peuvent être à deux pans, quatre pans (selon le modèle local traditionnel), de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes ou des demi-croupes.

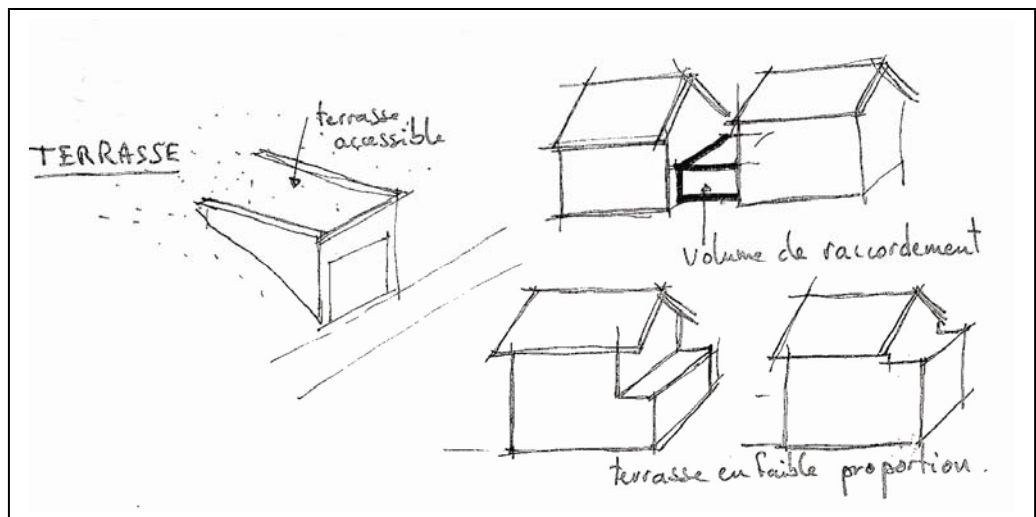
- 4.2 Pente** : la pente de la toiture principale doit être comprise entre 60% et 100%.
- 4.3 Couleurs** : les couvertures devront être de couleur gris ardoise ou marron rouge en référence à la teinte des tuiles écailles traditionnelles.
- 4.5 Faîtages** : les faîtages doivent suivre la plus grande longueur du bâtiment. (orientation en fonction de l'opportunité bioclimatique)

Dans le cas d'une toiture terrasse :

Les toitures-terrasses peuvent être admises :

- en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.
- pour les dalles de stationnement enterrées ou semi-enterrées,
- pour des terrasses accessibles.

Dans le cas d'une démarche environnementale, les toitures terrasses et toitures à faible pente seront admises si elles sont végétalisées. (pour la construction principale)



Il n'est pas prévu de dispositions particulières pour les constructions à usage d'équipement public ou d'activité, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

5. Aspect des clôtures : (soumises à Déclaration Préalable)

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50m au maximum, doivent être constituées par des grilles verticales ou grillages comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

ARTICLE Ud 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est notamment exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places par logement dont au moins une couverte

De plus, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

ARTICLE Ud 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Obligation de planter :

- 1.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation automobile doivent être plantés ou engazonnés.
- 1.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

2. Plantations le long des clôtures :

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales. Les haies de thuyas, de lauriers ou de tout autre végétal constituant un écran visuel permanent sont interdites.

Plantations aux abords des constructions :

Sont recommandées les plantations d'arbres fruitiers...

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III - Dispositions applicables aux zones Ue

CARACTERE DES ZONES Ue

Les zones Ue sont des zones réservées à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales et de services).

Risques naturels : l'indice « i » indique la présence d'un risque d'inondation. Se reporter à la carte des aléas.

Service de consultance architecturale :

Pour établir leurs projets, les constructeurs solliciteront, préalablement au dépôt de leur demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux, l'avis de l'architecte consultant de la commune.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
2. Toutes installations sans rapport avec le caractère de la zone.
3. Les décharges et dépôts de matériaux à l'air libre.
4. Les constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonction liés et nécessaires aux activités et respectant les conditions fixées à l'article 2.

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

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

1. Les logements de fonction liés et nécessaires aux activités sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés dans le même bâtiment.
2. **Risques naturels :**
Dans les secteurs indicés "i" (réputés inondables), les projets d'aménagement pourront être refusés ou autorisés sous réserve du respect de prescriptions adaptées pour une bonne prise en compte du risque, et ce au titre du R 111-2 du Code de l'Urbanisme visant à garantir la sécurité et la salubrité publique.

ARTICLE Ue 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE Ue 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié et à une autorisation de rejet.

2.1 Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées.

Chaque projet devra indiquer les dispositifs mis en œuvre pour répondre à ces objectifs.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions devront respecter un recul minimum de :
 - 10 m comptés depuis l'axe de la voie pour les voies communales,
 - 14 m comptés depuis l'axe de la voie pour les voies départementales,
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, nécessitant, pour des raisons techniques (ou fonctionnelles), la proximité immédiate de la voie, pourront être implantés en limite.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles pourront être autorisées dans le prolongement de la façade bordant la limite séparative.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantés en limite.

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

Sans objet

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70 % du terrain d'assiette.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Le gabarit des constructions devra être cohérent avec l'environnement bâti immédiat.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain naturel :

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les clôtures :

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

ARTICLE Ue 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. Il est notamment exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40m² de SHON

Pour les constructions à usage de commerces: 1 place pour 25m² de surface de vente

Pour les autres activités: 1 place pour 25m² de SHON + 1 place pour 50m² d'entrepôts

ARTICLE Ue 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou installation, et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, doivent être paysagées.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

"AU"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones AU indicées

CARACTERE DES ZONES AU indicées

Les secteurs AU « indicés » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ce sont des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et suivant les **orientations d'aménagement** définies.

Elles comprennent :

- un secteur AUc : secteur de densité moyenne, destiné à recevoir des habitations ainsi que des équipements, activités et services compatibles avec cette destination. Secteur soumis à l'article L123-1-5, 16° du code de l'urbanisme.
- un secteur AUd : secteur de densité plus faible, destiné à recevoir des habitations ainsi que des équipements, activités et services compatibles avec cette destination.
- un secteur AUe : destiné à recevoir des activités économiques.

Sont également indiqués sur le plan de zonage des espaces boisés à préserver (protégés au titre de l'article **L.123.1.5, 7°** du code de l'urbanisme).

Service de consultance architecturale :

Pour établir leurs projets, les constructeurs solliciteront, préalablement au dépôt de leur demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux, l'avis de l'architecte consultant de la commune.

ARTICLE AU indicé 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- pour les secteurs AUc, celles de la zone Uc
- pour les secteurs AUd, celles de la zone Ud
- pour les secteurs AUe, celles de la zone Ue

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

1. Mode de déblocage : Chaque zone AU indicée est urbanisable par opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
Disposition spécifique au secteur AUc : la réhabilitation de la construction existante est autorisée ainsi que la reconstruction dans la même emprise.
2. **Dispositions spécifiques sur les secteurs AUc « Les Rousses », AUd « Le Grand Journal » et «AUd Le Colu »** : les projets de construction devront prendre en compte les orientations d'aménagement.

3. **Dispositions spécifiques sur le secteur AUc « Les Rousses »** : le secteur est soumis aux dispositions de l'article L123-1-5,16° du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra prévoir un minimum de 20% de logements locatifs sociaux par volume construit ou réhabilité.
4. Pour que des opérations soient admises dans ces zones, il est nécessaire qu'elles puissent se raccorder aux équipements publics.
5. Les constructions à usage d'activité, de commerce, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne sont admises que dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
6. Sont admis, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone : les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU indicé 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence :

- Uc pour la zone AUc
- Ud pour la zone AUd
- Ue pour la zone AUe.

Zones couvertes par une orientation d'aménagement :

Le plan de composition devra s'inspirer des principes définis dans les orientations d'aménagement. En particulier, les longueurs de voiries resteront limitées, en organisant des espaces de stationnement en entrée de zone.

Pour le secteur AUc les Rousses : deux points de desserte possible

Pour le secteur AUd le Grand Journal : un seul point de desserte possible

Pour le secteur AUd le Colu : trois points de desserte possible.

Autres zones :

Pour le secteur AUe du centre bourg : un seul point de desserte possible.

Pour le secteur AUe de « Zolpan » : il sera aménagé une desserte groupée + décliner le principe de parking partagé.

ARTICLE AU indicé 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Excepté la zone AUe de Zolpan, classée en assainissement non collectif.

2.2 Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées.

Les orientations d'aménagement précisent les solutions alternatives à étudier.

Chaque projet devra indiquer les dispositifs mis en œuvre pour répondre à ces objectifs.

ARTICLE AU indicé 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.
2. Les constructions seront implantées avec un recul de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques.
Ces reculs ne s'appliquent pas le long des voies de desserte interne de chaque zone, ni pour la construction existante dans le secteur AUc les grandes Rousses, dont la réhabilitation ou reconstruction sont autorisées, dans l'emprise existante.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, nécessitant, pour des raisons techniques (ou fonctionnelles), la proximité immédiate de la voie, pourront être implantés en limite.

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

Implantation par rapport aux limites de chaque zone AU : Dans chaque zone AUc, AUd, AUe, il est prévu uniquement un recul par rapport aux limites la zone :

En AUc :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites de la zone AU doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En AUd :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites de la zone AU doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En AUe :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites de la zone AU doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantés en limite.

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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE AU indicé 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE AU indicé 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Secteur AUc Les Rousses :
La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder R+2.
2. Secteur AUd Le Grand Journal :
La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder R+1.
3. Secteur AUd Le Coly :
La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture (non compris les croupes) ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel avant travaux, à son aplomb.
Dans ces conditions, cette hauteur ne doit pas excéder : **7m**.
4. Secteurs AUe :
En secteur AUe, la règle est celle de la zone Ue.
Une attention particulière sera apportée à la zone AUe du centre, concernant l'insertion dans la pente, et la préservation des vues depuis l'amont de la zone.

ARTICLE AU indicé 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les secteurs AUc, AUd et AUe feront l'objet d'une réflexion spécifique en matière d'intégration architecturale et paysagère, et de qualité environnementale.

Les projets doivent donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions respecteront et s'adapteront au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels. Les enrochements sont interdits.

Dans les secteurs AUc et AUd :

- Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientations, d'isolation, de gestion des ouvertures...
- Les logements traversants seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.

Dans chaque zone AU, il sera recherché une cohérence d'ensemble, la maîtrise de l'insertion paysagère et une adaptation aux caractéristiques bioclimatiques de la zone.

Zones couvertes par une orientation d'aménagement :

Le plan de composition des trois zones AU devront prendre en compte les principes déclinés dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AU indicé 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est notamment exigé :

Pour le secteur AUc les Rousses :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement

De plus, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

Pour le secteur AUd le Grand Journal :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement dont au moins une couverte.

De plus, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

Pour le secteur AUd le Colu : trois points de desserte possible.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement

De plus, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

Dans le secteur AUe : mutualisation des espaces de stationnement et aires de service.

Les orientations d'aménagement définissent le plan de composition sur trois zones AU :
Principes de desserte et position des poches de stationnement.

ARTICLE AU indicé 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

En secteur AUe, la règle est celle de la zone Ue.

Le projet devra assurer la qualité paysagère des abords des voies et des constructions.

En AUd le Colu :

- le projet devra assurer la préservation des espaces boisés indiqués sur le plan de zonage (protégés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme)

Dans les secteurs AUc Les Rousses et AUd Le Riveau (le Grand Journal) et Le Colu :

Il devra être réservé et aménagé des espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement. Ces espaces devront être situés dans les trames vertes indiquées dans l'orientation d'aménagement. Ces espaces seront aménagés de telle manière qu'ils jouent pleinement leur rôle d'espace public. En particulier, ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysagé d'un seul tenant. Il devra permettre d'accueillir des espaces de jeux. La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés. Ils seront traversés par des cheminements piétons.

Conformément aux orientations d'aménagement :

Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures (interdiction des murs et palissades de plus d'un mètre de hauteur, ou de planter des haies végétales séparatives constituées d'arbres à feuilles persistantes), jardins, cheminements piétons, espaces publics ou de proximité.

Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager.

Les orientations d'aménagement définissent le plan de composition sur trois zones AU :
position des espaces verts communs, privatifs, bosquets...

ARTICLE AU indicé 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone AUc, le COS est limité à 0.40.

Dans la zone AUd le Colu, le COS est limité à 0.30.

Dans la zone AUd le Grand Journal, le COS est limité à 0.20.

Dépassement de COS pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : en application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le COS autorisé sera porté à :

- 0.48 dans le secteur AUc, pour les projets de construction répondant aux objectifs énumérés ci-dessus.

- 0.36 dans les secteurs AUd le Colu, pour les projets de construction répondant aux objectifs énumérés ci-dessus.

- 0.24 dans le secteur AUd le Grand Journal, pour les projets de construction répondant aux objectifs énumérés ci-dessus.

Pas de COS dans la zone AUe.

CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones AU

Les zones AU sont des zones à caractère naturel réservées à une urbanisation future. Leur ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite.

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

1. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU "strict" est soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme.
2. Sont admis, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone :
 - les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLES AU 3 à AU 14

Sans objet

Dispositions applicables aux zones agricoles

"A"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones A

CARACTERE DES ZONES A

Les zones A sont des zones correspondant à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette protection a pour but notamment de maintenir et favoriser l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la station d'épuration du chef-lieu,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans ces zones, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

Un secteur As est créé afin d'identifier certains sites à enjeu paysager où toute nouvelle construction est interdite.

Sont indiqués sur le plan de zonage :

- les bâtiments agricoles abritant du bétail,
- des zones humides à préserver (identifiées au titre de l'article **L.123.1.5, 7°** du Code de l'Urbanisme).
- des alignements boisés à préserver (identifiés au titre de l'article **L.123.1.5, 7°** du Code de l'Urbanisme)

Dans un objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé sur les bâtiments indiqués par une étoile.

Service de consultance architecturale :

Pour établir leurs projets, les constructeurs solliciteront, préalablement au dépôt de leur demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux, l'avis de l'architecte consultant de la commune.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les nouvelles constructions non liées à l'activité agricole ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites.
2. En secteur As, toute nouvelle construction est interdite, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. **Protection des zones humides identifiées au titre de l'article L.123.1.5, 7° du Code de l'Urbanisme** : Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère des zones de marais, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à une gestion écologique justifiée.

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

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

1. Les constructions et installations reconnues indispensables à l'activité agricole, et notamment :
 - Les habitations indispensables à l'exploitation agricole. Un seul logement par exploitation est autorisé. Ce logement devra être intégré dans le volume de l'activité.
 - Les aires naturelles de camping.
 - Les gîtes ruraux et fermes auberges ou les annexes touristiques des exploitations agricoles, à condition qu'ils soient aménagés sous le même toit que le logement de l'exploitant ou dans des bâtiments existants.
2. **Protection des zones humides identifiées au titre de l'article L.123.1.5, 7° du Code de l'Urbanisme** : les utilisations du sol liées à l'activité agricole ne devront pas porter atteinte à leur équilibre écologique.
3. **En secteur As**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées sous réserve :
 - d'un impératif technique rendant impossible son implantation en dehors de la zone,
 - que leur insertion paysagère soit prise en compte.
4. Dans un souci de préservation du patrimoine, les bâtiments indiqués par une étoile sont soumis au permis de démolir.
5. **Risques naturels** :

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

2.2 Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

Chaque projet devra indiquer les dispositifs mis en œuvre pour répondre à ces objectifs.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions devront respecter un recul minimum de :
 - 10 m comptés depuis l'axe de la voie pour les voies communales,
 - 20 m comptés depuis l'axe de la voie pour les voies départementales,
 - 3 m de la limite d'emprise des chemins ruraux.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, nécessitant, pour des raisons techniques (ou fonctionnelles), la proximité immédiate de la voie, pourront être implantés en limite.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum par rapport au sommet des berges.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions nouvelles n'est pas limitée.
2. La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments anciens, témoignages de l'architecture traditionnelle, doit être faite dans un souci de préservation du patrimoine.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs :

- 1.1 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.
- 1.2 Les réhabilitations de bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, doivent être faites dans un souci de préservation du patrimoine.

2. Implantation des constructions :

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

3. Bâtiment d'exploitation agricole :

Il sera fait application de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

Ces bâtiments feront l'objet d'une étude particulière d'intégration dans leur environnement.

4. Réhabilitation du patrimoine bâti :

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ua.

5. Habitations existantes et isolées liées à des exploitations agricoles :

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ud.

L'article n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage...) doivent être préservés.
2. **Alignements boisés à préserver :** (au titre de l'article L.123.1.5, 7° du Code de l'Urbanisme)
Des alignements boisés à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière. Ces espaces sont à préserver ou reconstituer en cas de travaux à réaliser sur le chemin qu'il longe.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Dispositions applicables aux zones naturelles

"N"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones N

CARACTERE DES ZONES N

Les zones N correspondent à des zones naturelles et forestières, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent :

- un secteur **Nu** correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.
- un secteur **Nu/a** correspondant à des constructions de caractère patrimonial (aménagement dans le volume).
- un secteur **Nep** à vocation d'équipements publics (secteur du stade).
- un secteur **NL** à vocation de loisirs (centre équestre)
- un secteur **Nzh** correspondant au marais des Bruchères
- un secteur **Ne**, correspondant à un ancien bâtiment d'activité,

Dans un objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé sur les bâtiments indiqués par une étoile.

Des zones humides à préserver sont indiquées sur le plan de zonage (hachure bleue).

Service de consultance architecturale :

Pour établir leurs projets, les constructeurs solliciteront, préalablement au dépôt de leur demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux, l'avis de l'architecte consultant de la commune.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas mentionné dans l'article 2 est interdit.

Protection des zones humides identifiées au titre de l'article L.123.1.5, 7° du Code de l'Urbanisme, et dans le secteur Nzh : Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère des zones de marais, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à une gestion écologique justifiée.

Secteur Ne : le changement de destination des surfaces existantes est interdit.

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

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

1.1 Dans l'ensemble de la zone N :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et travaux d'infrastructures.
- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.

1.2 Dans les sous-secteurs Nu :

- L'amélioration des constructions existantes et leur extension limitée à 30m² de SHON, en une fois, à compter à la date d'approbation du PLU
- Les annexes à condition qu'elles soient accolées à la construction principale.

- 1.3** Dans les sous-secteurs Nu/a :
- L'aménagement dans le volume des bâtiments existants
 - Le changement de destination pour de l'habitation, hébergement hôtelier, bureaux,
- 1.4** Dans les sous-secteurs Ne :
- L'aménagement dans le volume des bâtiments existants, sans changement de destination
- 1.5** Dans le sous-secteur Nep :
- Les constructions et installations à usage d'équipements publics, sportifs et de loisirs
- 1.6** Dans le sous-secteur NL :
- Les constructions et installations liées à l'activité de loisirs existante (centre équestre) + le logement de fonction lié
- 2. Protection des zones humides identifiées au titre de l'article L.123.1.5, 7° du Code de l'Urbanisme, et dans le secteur Nzh :** les utilisations du sol liées à l'activité agricole ne devront pas porter atteinte à leur équilibre écologique.
- 3.** Dans un souci de préservation du patrimoine, les bâtiments indiqués par une étoile sont soumis au permis de démolir.
- 4.** Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne devront pas :
- avoir des conséquences dommageables pour l'environnement et le paysage.
 - conduire à la destruction d'espaces boisés, réserve faite pour la création de servitudes d'entretien des berges. (ou pour les besoins de l'exploitation forestière)
 - présenter un risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.
- 5. Risques naturels :**
En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLES N 3 à N 13

Les conditions de l'occupation du sol seront déterminées suivant la zone la plus directement assimilable au contexte du projet.

En secteur Nu, les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ud, exceptés les articles 6, 7, 10 et 14 qui suivent.

En secteur Nu/a, les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ua, exceptés les articles 6, 7, 10 et 14 qui suivent..

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

- 1.** Les constructions devront respecter un recul minimum de :
 - 10 m comptés depuis l'axe de la voie pour les voies communales,
 - 20 m comptés depuis l'axe de la voie pour les voies départementales,
 - 3 m de la limite d'emprise des chemins ruraux.
- 2.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, nécessitant, pour des raisons techniques (ou fonctionnelles), la proximité immédiate de la voie, pourront être implantés en limite.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum par rapport au sommet des berges.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite.

ARTICLE N 10

En secteur Nu :

1. Bâtiment principal : Maintien des hauteurs existantes
2. Annexes : elles seront accolées à la construction principale.
La hauteur au faîtage des annexes de l'habitation ne doit pas excéder 4.50 mètres.

En secteur Nu/a : maintien des hauteurs existantes

L'article n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles N3 à N13.