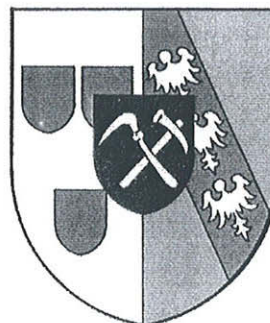


Ville de Sainte-Marie-aux-Mines



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

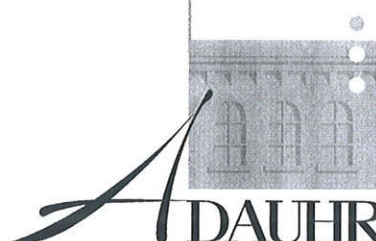
3.d. Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du : 12 FEV. 2007

Le Maire



Mahfoud NEDJAR



Février 2007

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE I - ZONE UA.....	4
CHAPITRE II - ZONE UB.....	12
CHAPITRE III - ZONE UC.....	20
CHAPITRE IV - ZONE UE.....	28
CHAPITRE V - ZONE AU.....	36
CHAPITRE VI - ZONE A.....	42
CHAPITRE VII - ZONE N.....	49
ANNEXES	57
REGLES GENERALES D'URBANISME	59
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	61
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	62
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	63
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	64

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINTE-MARIE-AUX-MINES tel qu'il est délimité au plan de zonage.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de SAINTE-MARIE-AUX-MINES approuvé par arrêté préfectoral du 10 décembre 1980, modifié successivement par délibérations du Conseil Municipal du 24 janvier 1985 et du 8 octobre 1987, mis à jour par arrêté municipal du 24 septembre 1990 et enfin modifié successivement par délibérations du Conseil Municipal du 18 novembre 1996 et du 26 septembre 1997.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. de SAINTE-MARIE-AUX-MINES définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend le secteur UBa ;
- une zone urbaine UC qui comprend les secteurs UCa et UCb ;
- une zone urbaine UE qui comprend le secteur UEa ;
- une zone à urbaniser AU qui comprend les secteurs AUa et AUF aménageables sous conditions ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne. Le secteur Ne comprend un sous-secteur Ne1.

4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

A SAINTE-MARIE-AUX-MINES, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

6. Emprise au sol des constructions (article 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

7. Règles de prospect (articles 6-7-8)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

CHAPITRE I - ZONE UA

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Les activités, constructions et installations :
- présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage ;
 - de nature à porter atteinte à l'unité architecturale et urbaine du centre ancien.
- 1.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de vieux véhicules,
 - la réalisation de bâtiments destinés à l'aménagement de garages collectifs de caravanes.
 - Les défrichements des arbres remarquables classés à conserver au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5.** Tous travaux, constructions et installations de nature à compromettre la conservation des espaces verts urbains repérés au plan de zonage par la trame "Elément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme".

1.6. Les percements de façades pour la réalisation de portes de garage sont interdits de part et d'autre des rues suivantes :

- Rue Wilson de la Place Prensureauux à la Place Keufer ;
- Rue de Lattre de Tassigny ;
- Rue Reber ;
- Rue du Temple.

Ainsi que dans toutes les autres rues de la zone si l'accès au garage supprime une place publique de parking ou présente un danger pour la sécurité publique.

1.7. Tous travaux, affouillements et exhaussements de sol de nature à compromettre la conservation et la mise en valeur des vestiges miniers répertoriés sur les plans joints en annexe au présent dossier.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.2. Tout projet de démolition de toute ou partie d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

2.3. Les locaux, siège actuellement ou par le passé d'une activité commerciale, situés en rez-de-chaussée de part et d'autre de la rue De Lattre et de la rue Wilson, entre la Place Prensureauux et la Place du Maréchal Foch, figurant sur la liste jointe en annexe au présent dossier, ne pourront faire l'objet de transformations et réaménagements autres que ceux nécessaires au maintien de l'activité en place ou à l'installation d'une nouvelle activité commerciale ou de service et ce, dans le respect des caractéristiques de la façade d'origine.

2.4. Les coupes et abattages des arbres remarquables à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et recensés en annexe au présent dossier sont soumis à autorisation préalable.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers la Liepvrette ou tout autre milieu récepteur est interdit.

Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles seront fixées en fonction de la réglementation existante et la nature des rejets.

4.3.2. Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Sauf indications contraires portées au plan de zonage au 1/2000 et sauf impossibilité découlant de la situation et de la configuration des lieux des lieux, les constructions sur rue doivent être implantées à l'alignement des voies.

6.2. Le plan de zonage au 1/2000 fixe :

- les marges de recul dont il devra être tenu compte pour les nouvelles constructions et les reconstructions ;
- les alignements de fait sur lesquels les constructions et les reconstructions devront être édifiées obligatoirement.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Sauf impossibilité découlant de la situation des lieux et/ou de la nature des activités, les constructions implantées à l'alignement des voies ou à l'alignement architectural des façades doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

7.2. Lorsque l'implantation d'un bâtiment en limite de propriété n'est pas imposée en vertu des dispositions du paragraphe 7.1. ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la reconstruction, la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra s'effectuer avec une distance d'implantation inférieure à 3 mètres par rapport à la limite séparative, s'il s'agit de conserver un passage étroit entre deux constructions (Schlupf).

- 7.3.** Pour les arrière-constructions sur cour et à moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 inférieur à 3 mètres.
- 7.4.** Dans les cas visés aux paragraphes 7.2 et 7.3. ci-dessus, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **UA 6, 7, 8, 12 et 13**.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder QUATRE non compris les combles aménageables ou aménagés. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre. Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux, y compris les combles, est autorisé.

- 10.2.** Lorsque l'harmonie architecturale le justifie, la hauteur des constructions peut excéder celle indiquée au paragraphe 10.1. ci-dessus sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- 10.3.** En aucun cas la hauteur des constructions sur cour ne pourra dépasser la hauteur des bâtiments sur rue.
- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2. Façades

Les percements de façades, visées à l'article UA 1.6., destinés à la réalisation de portes de garages sont interdits.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.4. Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. En outre, la pente des toitures ne pourra pas être inférieure à 40°. Toutefois, les toitures à la Mansart sont autorisées. Pour les extensions des constructions à usage d'habitation telles que véranda, auvent, marquise, la forme de toiture est libre.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées de mur plein et réalisées de manière à assurer la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder 2 mètres et seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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 autre terrain situé à moins de 300 m 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.

Conformément à l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations par versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

En cas d'aménagement d'équipements publics dans des bâtiments existants, les aires de stationnement seront adaptées aux besoins particuliers des opérations.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces verts urbains figurant au plan de zonage sont repérés comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres remarquables à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, abattus pour des raisons de sécurité ou vieillesse, devront être remplacés par des plantations nouvelles appartenant à la même famille d'essences.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles UA 3 à UA 13 ci-dessus.

CHAPITRE II - ZONE UB

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les activités, constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les dépôts de vieux véhicules,
 - La réalisation de bâtiments destinés à l'accueil de garages collectifs de caravanes.
- 1.5. Les percements de façades pour la réalisation de portes de garage sont interdits si l'accès au garage ou à la propriété supprime une place de parking publique ou présente un danger pour la sécurité publique.
- 1.6. Tous travaux, affouillements et exhaussements de sol de nature à compromettre la conservation et la mise en valeur des vestiges miniers répertoriés sur les plans joints en annexe au présent dossier.
- 1.7. Les constructions et plantations d'arbres sur une bande de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. Tout projet de démolition de toute ou partie d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet direct des eaux usées vers la Liepvrette, le réseau des eaux pluviales ou tout autre récepteur milieu est interdit. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles seront fixées en fonction de la réglementation existante et la nature des rejets.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si les exigences de sécurité liées à la circulation des véhicules le permettent, les constructions sur rue doivent être implantées sur l'alignement architectural clairement défini par les immeubles avoisinants.

En l'absence d'un alignement architectural, les constructions nouvelles devront être établies à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois, les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier peuvent s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement augmentée s'il y a lieu de la marge de recul mentionnée à l'article UB 6.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite séparative 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 3 mètres.

7.2. Au delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement augmentée s'il y a lieu de la marge de recul mentionnée à l'article UB 6.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite séparative 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 3 mètres.
- Toutefois des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur longueur cumulée sur un seul côté de la parcelle ne dépasse pas 9 mètres et 12 mètres sur 2 côtés consécutifs. Leur hauteur sur limite séparative est limitée à 3 mètres. Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur totale sur limite pourra être portée à 5 mètres.

Il est précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété.

7.3. Toutefois d'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes **UB 7.1.** et **UB 7.2.** :

- en cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. implantée sur limite séparative, sa réfection, sa reconstruction ou son extension, limitée à une longueur de 9 mètres sur un côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs, en prolongement du volume bâti initial et de manière non cumulable sont autorisées ;
- en cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. implantée à une distance inférieure à 3 mètres de la limite séparative, sa réfection, sa reconstruction ou son extension, limitée à une longueur de 9 mètres sur un côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs, en prolongement du volume bâti initial sont autorisées de manière non cumulable et de façon à conserver le même intervalle par rapport à la limite séparative.
- s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, des constructions peuvent lui être adossées sans en dépasser ni la longueur ni la hauteur sur limite séparative ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ;
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **UB 8.**

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne devra être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'emprise au sol est supérieure à la moitié de la superficie du terrain, la reconstruction ainsi que les travaux d'aménagement, réfection et transformation pourront s'effectuer en utilisant la totalité de l'emprise initiale du bâtiment.

- 9.2. Cette emprise peut être portée à deux tiers pour les bâtiments non affectés à l'usage d'habitation ou de bureau.
- 9.3. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS niveaux non compris les combles aménagés ou aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau de l'axe de la chaussée finie au droit du terrain. Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux ainsi que les combles est autorisé.
- 10.2. Dans les secteurs **UBa**, le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder QUATRE niveaux non compris les combles aménagés ou aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau de l'axe de la chaussée finie au droit du terrain. Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux ainsi que les combles est autorisé.
- 10.3. Au faite du toit, la hauteur maximum de toute construction ne pourra dépasser 15 mètres à partir du niveau de l'axe de la chaussée finie au droit du terrain. Toutefois, cette hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de l'agrandissement ou la transformation d'immeubles existants sans dépasser la hauteur à l'égout du toit du bâtiment initial.
- 10.4. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures peuvent être édifiés au-dessus de la règle de hauteur.
- 10.5. Au sein des terrains matérialisés par la trame "règle architecturale particulière", la hauteur maximum des constructions est limitée à 3 mètres.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. Pour les extensions de constructions à usage d'habitation telles que véranda, auvent, marquise, la forme de toiture est libre.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 2 mètres. Elles pourront être constituées d'un mur-bahut ou d'un mur plein de 1 mètre au maximum surmonté soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive. En cas de topographie mouvementée, la hauteur du mur-bahut pourra être portée à 1.50 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive et pourront surmonter un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0.50 mètre. Leur hauteur totale ne pourra excéder deux mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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 autre terrain situé à moins de 300 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.

Conformément à l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations par versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction, exceptées les aires de stationnement et leur accès, devront être traités en jardin d'agrément ou en jardin potager.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles UB 3 à UB 13 ci-dessus.

CHAPITRE III1 - ZONE UC

Articles

UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les activités, constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Sauf dans les secteurs UCb, le stationnement de caravanes isolées,
 - Sauf dans les secteurs UCb, les terrains de camping et de caravanage,
 - les dépôts de vieux véhicules,
 - La réalisation de bâtiments destinés à l'accueil de garages collectifs de caravanes.
- 1.5. Les percements de façades pour la réalisation de portes de garage sont interdits si l'accès au garage supprime une place publique de parking ou présente un danger pour la sécurité publique.
- 1.6. Tous travaux, affouillements et exhaussements de sol de nature à compromettre la conservation et la mise en valeur des vestiges miniers répertoriés sur les plans joints en annexe au présent dossier.
- 1.7. Les constructions et plantations d'arbres sur une bande de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz.
- 1.8. Les établissements commerciaux de plus de 800 m² de surface totale de plancher hors œuvre nette.
- 1.9. Dans les secteurs **UCb**, les occupations et utilisation du sol autres que celles visées au UC 2.4.

UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. Tout projet de démolition de toute ou partie d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.3. Dans les secteurs **UCa**, les abris de jardin à raison d'un par parcelle de jardin ou de verger. Par abri de jardin, il faut entendre une construction démontable dont la surface de plancher hors tout ne peut excéder 6 m² et la hauteur totale 3.50 mètres et servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries.
- 2.4. Dans les secteurs **UCb**, les équipements d'accueil à usage collectif d'hébergement touristique et de loisirs lorsqu'ils ne portent pas atteinte au caractère et au site.

UC 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse publiques et les voies nouvelles en impasse publiques ou privées destinées à être reversées dans le domaine public doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UC 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet direct des eaux usées vers la Liepvrette, le réseau des eaux pluviales ou tout autre récepteur milieu est interdit. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles seront fixées en fonction de la réglementation existante et la nature des rejets.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies. Toutefois, les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier peuvent s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres.

En outre, le long des sections de rues où les immeubles existants sont érigés à l'alignement de la voie, les constructions nouvelles peuvent être établies à une distance moindre ou même à cet alignement.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement augmentée s'il y a lieu de la marge de recul mentionnée à l'article UC 6.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite séparative 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 3 mètres.

7.2. Au delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement augmentée s'il y a lieu de la marge de recul mentionnée à l'article UC 6.

- la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite séparative 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 3 mètres.
- toutefois des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur longueur cumulée sur un seul côté de la parcelle ne dépasse pas 9 mètres et 12 mètres sur 2 côtés consécutifs. Leur hauteur sur limite séparative est limitée à 3 mètres. Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur totale sur limite pourra être portée à 5 mètres.

Il est précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété.

7.3. Toutefois d'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes **UC 7.1.** et **UC 7.2.** :

- en cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. implantée sur limite séparative, sa réfection, sa reconstruction ou son extension, limitée à une longueur de 9 mètres sur un côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs, en prolongement du volume bâti initial et de manière non cumulable sont autorisées ;
- en cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. implantée à une distance inférieure à 3 mètres de la limite séparative, sa réfection, sa reconstruction ou son extension, limitée à une longueur de 9 mètres sur un côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs, en prolongement du volume bâti initial sont autorisées de manière non cumulable et de façon à conserver le même intervalle par rapport à la limite séparative ;
- s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, des constructions peuvent lui être adossées sans en dépasser ni la longueur ni la hauteur sur limite séparative ;
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8 ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne devra être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UC 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

Toutefois, en cas de reconstruction ou réfection de constructions existantes, l'emprise au sol initiale peut être maintenue.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

UC 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder DEUX niveaux non compris les combles aménagés ou aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau de l'axe de la chaussée finie au droit du terrain. En tout point de la construction, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants présentant une hauteur supérieure et comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux ainsi que les combles est autorisé.

- 10.2.** Dans les secteurs **UCa**, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3.50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures peuvent être édifiés au-dessus de la règle de hauteur.

UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Clôtures

Les clôtures sur rue, s'il en est réalisé, ne pourront excéder une hauteur totale de 1.50 mètre. Elles pourront être constituées :

- d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie ou lattis de bois, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.50 mètre.
- d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie ou lattis de bois, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0.50 mètre. Leur hauteur totale ne pourra excéder deux mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.4. Abris de jardin

Les abris de jardin autorisés dans les secteurs **UCa** devront comporter un traitement extérieur garantissant une bonne insertion dans le site et le paysage.

UC 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction, exceptées les aires de stationnement et leur accès, devront être traités en jardin d'agrément ou en jardin potager.

UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles UC 3 à UC 13 ci-dessus.

CHAPITRE 1V – ZONE UE

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **UE 2** et notamment :

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage exclusif d'habitation.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et à créer des nuisances susceptibles de perturber les zones d'habitation voisines.
- Les constructions et plantations d'arbres sur une bande de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz.
- Les commerces alimentaires.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone **UE** sont admis :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités industrielles, de services, artisanales et commerciales, à l'exception des commerces alimentaires, et à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.
- l'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

- Les locaux à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, à la triple condition suivante :
 - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements,
 - qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'activité si les mesures de sécurité le permettent,
 - que la surface hors ouvre nette par logement soit limitée à 150 m².
- Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- Les travaux nécessaires à l'aménagement, à l'extension et à l'entretien de la station d'épuration et de la déchetterie.
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions de l'article **UE 11.3**.

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche aisée des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de tourner.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues à l'article **UE 3.1.** ci-dessus.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds attelés de remorques d'entrer et sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs à la R.N. 59 déviée sont exclusivement réservés aux constructions et installations faisant partie de la "Porte de Bienvenue". Tout autre accès direct à cet axe est interdit.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers la Liepvrette ou tout autre milieu récepteur est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

4.3.2. Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la R.N. 59 déviée, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie. Le long des autres voies, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de construction à l'intérieur du triangle dont deux côtés, portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres.

Toutefois :

- le long de la rue Clémenceau et le long de rue existante d'accès à la zone UE, limitrophe à la zone UB, qui se branche sur la rue Clémenceau, les nouvelles constructions ou extensions de bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.
- le long de la rue de la Forge et le long de la voie communale d'accès à la zone UE par la rue de la Forge, les nouvelles constructions ou extensions de bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone UE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2. Par rapport aux limites séparatives des propriétés de la zone UE

Les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite séparative soit en retrait de cette limite sans qu'il ne soit fixé de distance minimum.

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au sein du secteur **UEa**, la hauteur totale des constructions ou installations ne pourra excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures peuvent être édifiés au-dessus de la règle de hauteur.

10.2. Pour le reste de zone **UE**, il n'est pas fixé de règles.

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié dont la teinte devra s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :

- logements : 2 pl/logement
- bureaux : 60 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)
- ateliers, dépôts : 10 % SHON
- autres : 60 % SHON

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées d'arbres choisies parmi les essences locales, fruitières ou feuillues. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle. Tout projet d'implantation sera accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées. Dans le secteur UEa situé en entrée d'agglomération le long de la RN 59, au sein de la marge de recul matérialisée au plan de zonage, il sera planté 1 arbre à haute tige pour 50 m² de manière à créer un avant-plan végétal translucide destiné à mettre en valeur la façade des bâtiments et leur qualité architecturale.
- 13.2.** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.
- 13.3.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE V - ZONE AU

Articles

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- 2.1.** Dans l'ensemble de la zone :
- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles **AU 2.2.**, et **AU 2.3**.
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
 - l'extension des bâtiments existants.
 - Les constructions au sein de la zone on aedificandi matérialisée au plan de zonage.
- 2.2.** Dans les secteurs **AUa**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UC** à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :
- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
 - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés,
 - que les équipements propres aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
 - que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 0,5 ha ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels inférieurs à 0,5 ha.

Dans ce cas, les règles de la zone **UB** et l'article **AU 11** seront applicables.

2.3. Dans le secteur **AUf**, les équipements, constructions et installations d'accueil à usage collectif dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine minier ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire à la gestion et au gardiennage du site, à condition :

- que les équipements nécessaires aux opérations soient réalisées en respect du site et du paysage et de manière à assurer un aménagement cohérent du secteur ;
- que le projet soit mis en œuvre dans un souci de promotion touristique, culturelle et scientifique du site .

Dans ce cas, les règles figurant aux articles **AU 3** à **AU 13** ci-après sont applicables.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

En l'absence de réseau, les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables. Le branchement sur le réseau public d'eau potable deviendra obligatoire dès la réalisation de ce réseau pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

Tous les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le rejet direct des eaux usées vers la Liepvrette est interdit. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et les constructions directement raccordées au réseau lorsqu'il sera réalisé.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

En cas d'évacuation vers le milieu naturel, les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être préalablement collectées et traitées par un dispositif approprié.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 7 mètres de l'axe de la RD 48.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite 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 3 mètres.
- 7.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne devra être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

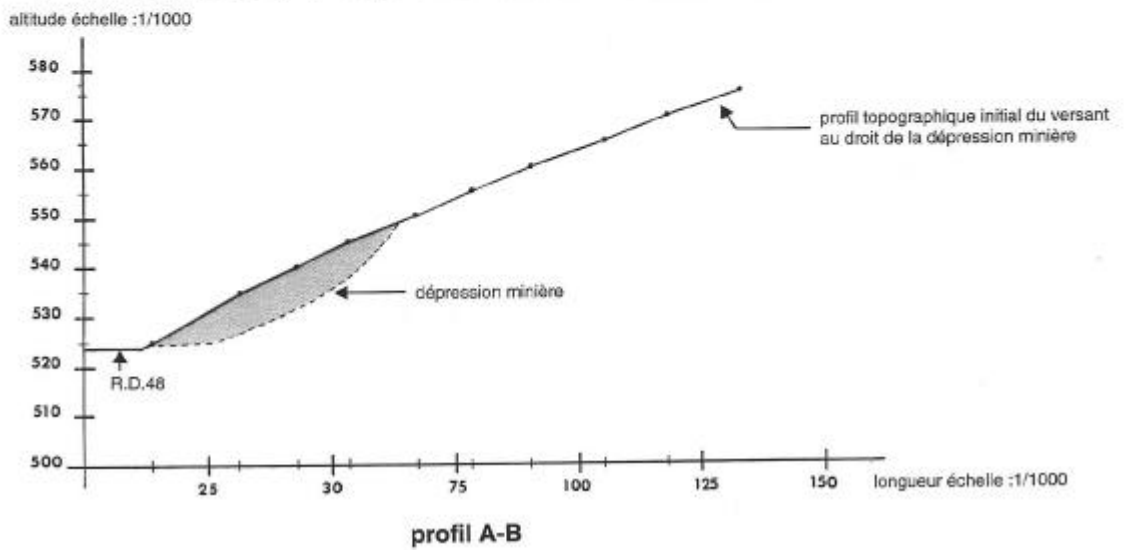
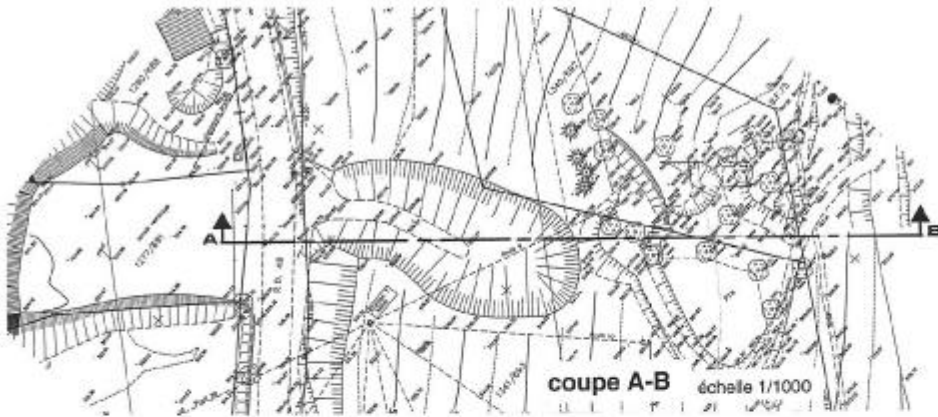
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

En cas de construction sur les terrains en pente du secteur, situés à l'Est de la R.D. 48, la hauteur, en tout point de la construction, est limitée à 10 mètres par rapport au niveau initial de la RD 48 ou 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel établi selon le profil topographique initial du versant (voir schéma page suivante).



En cas de construction sur les terrains plats situés entre la RD 48 et la Liepvrette, la hauteur maximums des bâtiments et installations ne pourra excéder 10 mètres soit par rapport au terrain naturel existant soit par rapport au terrain nivelé après remblaiement.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures peuvent être édifiés au-dessus de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Secteur AUf

Les matériaux ne présentant pas, eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Secteurs AUa

Au sein des secteurs en pente, dans un souci d'insertion harmonieuse au site et au paysage, les constructions devront s'adapter à la topographie des terrains.

AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Toute implantation sera accompagnée d'un projet de plantations à base d'essences locales.

13.2. Le cortège végétal de la Liepvrette devra être préservé.

13.3. Les aires de stationnement et les abords des constructions devront faire l'objet d'une végétalisation à base d'essences locales.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles AU 3 à AU 13 ci-dessus.

CHAPITRE VI - ZONE A

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau.
- Les travaux, affouillements et exhaussements de sol de nature à compromettre la conservation et la mise en valeur des vestiges miniers répertoriés sur les plans joints en annexe au présent dossier.
- Les défrichements des arbres remarquables classés à conserver au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme dont la liste figure en annexe au présent dossier.
- Toute construction nouvelle dans le secteur **Aa** à l'exception des aménagements, agrandissements et annexes visés à l'article **A 2.3**.
- Toute construction et tout remblaiement au sein de la zone inondable matérialisée au plan de zonage.

A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** y compris dans le secteur **Aa** sont admis :

- l'aménagement, l'agrandissement, la transformation et la reconstruction des bâtiments autres que d'habitation existants répertoriés sur les plans et la liste des propriétés annexés au présent dossier, lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveau logement,
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **A 11**,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **A**,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, cheminements piétonniers et pistes de ski de fond,

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de radiotéléphonie mobile,
- les abris de pâture, entièrement ouvert au moins sur un grand côté, de conception légère, d'aspect traditionnel et à condition que leur emprise n'excède pas 20 m²,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,
- les piscines non ouvertes au public liées aux habitations existantes.

2.2. Dans l'ensemble de la zone **A** sauf dans le secteur **Aa**, sont admises les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole et para agricole de montagne y compris les fermes-auberges, gîtes ruraux, camping à la ferme, ainsi que les constructions à usage d'habitation, à raison d'une par exploitation et pouvant comporter au maximum deux logements, destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- que l'exploitation soit au moins égale à la surface minimum d'installation pour les productions spécialisées au vu de la réglementation en vigueur ou au moins égale à 17 ha de terres agricoles et qu'il soit justifié de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone,
- que l'activité agricole soit exclusivement destinée à la conduite de productions végétales ou animales, ou au stockage, à la transformation et à la commercialisation des produits de l'exploitation,
- que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure et qu'elles ne comportent pas plus de deux logements,
- que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site,
- que l'implantation des bâtiments d'élevage s'effectue à plus de 100 mètres par rapport aux limites des zones U et AU, sauf pour les abris de pâture et sauf en cas d'extension, agrandissement ou extension d'une exploitation existante.

2.3. L'aménagement, l'agrandissement, la transformation des bâtiments existants à usage d'habitation et la reconstruction des bâtiments, même à l'état de ruines, répertoriés sur les plans et la liste des propriétés annexés au présent dossier, dès lors que ces transformations n'entraînent pas la création de plus d'un nouveau logement dans la limite maximum de deux logements par habitation. La réalisation d'annexes est également autorisée sous réserve du respect des quatre conditions suivantes :

- leur édification, limitée à une construction par corps d'habitation, doit être prévue à proximité des bâtiments existants ;
- leur emprise au sol ne devra pas dépasser celle du corps principal d'habitation auxquels elles sont obligatoirement liées avec un maximum de 80 m² ;
- leur usage devra être limité à du stockage, au stationnement des véhicules et à de l'entreposage et ne pourra en aucun cas être destiné à de l'habitation ;
- leur hauteur totale devra être limitée à 6 mètres et leur traitement architectural compatible avec le caractère des sites et des paysages environnants.

2.4. Les travaux de fouilles nécessaires à la mise en valeur et à la conservation des vestiges miniers dès lors qu'ils ne bouleversent pas l'aspect des lieux et qu'ils demeurent compatibles avec le caractère des sites et des paysages environnants. En outre, après travaux, les terrains considérés devront faire l'objet d'une remise en état.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour les constructions autorisées en vertu de l'article **A 2.2.**, aucun terrain dont la surface est inférieure à 4000 m² ne pourra recevoir de nouvelle exploitation agricole.

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

Les constructions doivent être implantées à la distance suivante par rapport aux voies :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 59 ;
- 6 mètres de l'alignement le long des bretelles d'accès à la RN 59 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des RD 48, RD 416 et RD 11 III. ;
- 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Toutefois, s'agissant des RD et des autres voies, dans le cas de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à la marge de recul ou à l'alignement de la voie, la réalisation d'extensions et d'annexes est autorisée en prolongement du bâtiment initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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.

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

A 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris de pâture visés à l'article **A 2.1.** ne pourra excéder 20 m².

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant au moment de la demande d'autorisation est limitée à 15 mètres. Toutefois, cette hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de l'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment existant, sans excéder la hauteur du bâtiment initial.

10.2. Les annexes liées au corps principal d'habitation réservées pour le stockage, le stationnement et l'entreposage, visées à l'article **A. 2.3.**, ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 6 mètres mesurée à partir du sol existant au moment de la demande d'autorisation

10.3. Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures.

10.4. La hauteur des abris de pâture visés à l'article **A 2.1.** ne pourra dépasser 3 mètres en tout point du faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Bâtiments agricoles et para-agricoles et bâtiments d'habitation liés à ces constructions.

La maison d'habitation devra être édifée à proximité des bâtiments d'exploitation ou y être physiquement intégrée ou reliée dans le cadre d'un projet architectural commun afin de présenter une unité d'aspect pour former un corps de ferme cohérent.

D'une manière générale, les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants des sites et des paysages. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

En outre, les façades des bâtiments devront présenter au moins partiellement un bardage bois et les toitures une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu naturel environnant.

Les maisons d'habitation devront présenter une couverture de toiture constituée de tuiles, ardoises ou tout autre matériau naturel.

Dans tous les cas, par le choix des matériaux, des couleurs, l'orientation des volumes, et le traitement des abords et aires de stockage, les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans le paysage.

Les abris de pâture devront comporter un traitement extérieur des façades en bois et une toiture couverte de tuile ou bardeaux de bois.

Autres constructions

Les extensions ou transformations de bâtiments existants devront par leur traitement contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale par une meilleure inscription dans le site et le paysage, en s'inspirant des caractéristiques architecturales de l'habitat rural traditionnel de montagne.

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Clôtures

Les clôtures si elles sont nécessaires seront constituées de grilles, grillages, fil de fer tendus entre piquets de bois et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site.

Les murets de pierres sèches naturelles ou maçonnés sont également autorisés pour la réalisation d'une clôture ou d'un muret de soutènement. Les haies droites hautes et masquantes à base de résineux sont interdites.

A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

En cas de projet de plantations accompagnant la construction d'un bâtiment agricole, les essences champêtres, fruitières ou feuillues seront privilégiées.

Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les arbres remarquables, dont la liste figure en annexe au présent dossier, sont classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les arbres abattus pour des raisons de sécurité ou vieillesse, devront être remplacés par des plantations nouvelles appartenant à la même famille d'essences.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone A.

CHAPITRE VII - ZONE N

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** et notamment :

- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau.
- Les travaux, affouillements et exhaussements de sol de nature à compromettre la conservation et la mise en valeur des vestiges miniers répertoriés sur les plans joints en annexe au présent dossier.
- Les défrichements des arbres remarquables classés à conserver au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme.

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **N** sont admis :

- l'extension limitée, la transformation, la réfection et la reconstruction des bâtiments existants à usage d'habitation s'il n'y a pas création de nouveaux logements sauf exception visée à l'article **N 2.2.**,
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **N 11**,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, cheminements piétonniers et pistes de ski de fond,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de radiotéléphonie mobile,

- l'aménagement, l'agrandissement, la transformation et la reconstruction des bâtiments autres que d'habitation existants répertoriés sur les plans et la liste des propriétés annexés au présent dossier, lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveau logement dans la limite du doublement de la surface de plancher existante,
- les abris de pâture, entièrement ouvert au moins sur un grand côté, de conception légère, d'aspect traditionnel et à condition que leur emprise n'excède pas 20 m²,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative,
- les abris de chasse à raison d'un abri démontable au maximum par lot de chasse. Il faut entendre par abri de chasse une construction démontable dont l'emprise au sol ne peut excéder 50 m² et une hauteur totale de 6 mètres,
- l'exploitation des carrières existantes destinées à un usage communal.

2.2. L'aménagement, l'agrandissement, la transformation des bâtiments existants à usage d'habitation et la reconstruction des bâtiments, même à l'état de ruines, répertoriés sur les plans et la liste des propriétés annexés au présent dossier, dès lors que ces transformations n'entraînent pas la création de plus d'un nouveau logement dans la limite maximum de deux logements par habitation et du doublement de la surface de plancher existante. La réalisation d'annexes est également autorisée sous réserve du respect des quatre conditions suivantes :

- leur édification, limitée à une construction par corps d'habitation, doit être prévue à proximité des bâtiments existants ;
- leur emprise au sol ne devra pas dépasser celle du corps principal d'habitation auxquels elles sont obligatoirement liées avec un maximum de 80 m² ;
- leur usage devra être limité à du stockage, de l'entreposage et au stationnement des véhicules et ne pourra en aucun cas être destiné à de l'habitation ;
- leur hauteur totale devra être limitée à 6 mètres et leur traitement architectural compatible avec le caractère des sites et des paysages environnants.

- 2.3. Les travaux de fouilles nécessaires à la mise en valeur et à la conservation des vestiges miniers dès lors qu'ils ne bouleversent pas l'aspect des lieux et qu'ils demeurent compatibles avec le caractère des sites et des paysages environnants. En outre, après travaux, les terrains considérés devront faire l'objet d'une remise en état.
- 2.4. Dans le secteur **Na**, les équipements, constructions et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement du stand de tir.
- 2.5. Dans le secteur **Nb**, les constructions et installations nécessaires d'une emprise au sol maximum de 80 m² strictement nécessaires à la découverte et à la mise en valeur du patrimoine minier, sous réserve d'une intégration discrète au sein de l'environnement forestier.
- 2.6. Dans le secteur **Nc** :
- l'aménagement, la transformation, l'agrandissement, la reconstruction des bâtiments existants ainsi que l'édification de nouvelles constructions, sans dépassement du doublement de l'emprise des bâtiments en place à la date d'approbation du présent P.L.U., sous réserve que les nouvelles constructions soient destinées à l'accueil touristique ;
 - les équipements liés à l'exploitation de ces structures touristiques.
- Ces modes d'occupation du sol devront être réalisés dans un souci d'intégration au site et paysage environnant.
- 2.7. Dans le secteur **Nd**, les travaux, équipements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la station de ski ainsi que la construction d'une structure d'accueil touristique comprenant, s'il y a lieu, un logement de service nécessaire à son fonctionnement.
- 2.8. Dans le secteur **Ne**, les clôtures et abris pour animaux nécessaires à l'exploitation agricole des terrains. Ce secteur **Ne** comprend un sous secteur **Ne1** dans lequel seront regroupés les constructions, équipements et installations nécessaires à la réalisation d'une ferme pédagogique, à l'accueil du public et à la mise en valeur et à la découverte du patrimoine naturel ainsi que les logements nécessaires au gardiennage, à l'exploitation et au fonctionnement de la structure.
- 2.9. Les coupes et abattages des arbres remarquables à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et recensés en annexe au présent dossier sont soumis à autorisation préalable.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

L'accès au secteur **Ne** et au sous-secteur **Ne1** à partir de la RN 59 devra s'effectuer dans des conditions maximum de sécurité.

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

En cas de possibilité de raccordement sur le réseau public d'eau potable et d'assainissement, le branchement des constructions sur ces réseaux devra être effectué.

Dans le cas contraire, les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions doivent être à la distance suivante par rapport aux voies :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 59 ;
- 6 mètres de l'alignement le long des bretelles d'accès à la RN 59 ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des RD 148a, RD 48, RD 416 et RD 11 III. ;

- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Toutefois, s'agissant des RD et des autres voies, dans le cas de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à la marge de recul ou à l'alignement de la voie, la réalisation d'extensions et d'annexes est autorisée en prolongement du bâtiment initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser :

- 80m² pour les constructions autorisés dans le secteur **Nb**.
- 50 m² pour les abris de chasse.
- 20 m² pour les abris de pâture

Pour les constructions autorisées en secteur Nc, l'emprise maximum ne pourra dépasser le double de l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant au moment de la demande d'autorisation est limitée à 10 mètres, sauf pour les secteurs **Nb, Nc, Nd, Ne** et le sous-secteur **Ne1**. Toutefois, cette hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de l'agrandissement ou la transformation de bâtiments existants sans excéder la hauteur du bâtiment initial.
- 10.2.** Les annexes liées au corps principal d'habitation réservées pour le stockage et l'entreposage, visées à l'article **N. 2.2.**, ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 6 mètres mesurée à partir du sol existant au moment de la demande d'autorisation
- 10.3.** Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour :
- les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures ;
 - les éoliennes et antennes de radiotéléphonie mobile.
- 10.4.** La hauteur des abris de pâture visés à l'article **N 2.1.** ne pourra dépasser 3 mètres en tout point du faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.5.** La hauteur des abris de chasse visés à l'article **N 2.1.** ne pourra dépasser 6 mètres en tout point du faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.6.** Dans le secteur **Nb**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres en tout point du faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.7.** Dans le secteur **Nc**, l'aménagement, la transformation, l'agrandissement, la reconstruction des bâtiments existants ainsi que l'édification de nouvelles constructions ne pourront excéder la hauteur des constructions ou bâtiments existants au moment de l'approbation du présent P.L.U.
- 10.8.** Dans le secteurs **Nd**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 10 mètres en tout point du faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.9.** Dans le sous-secteur **Ne1**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 13 mètres en tout point du faîtage par rapport au niveau du terrain naturel. Cette hauteur est fixée à 8 mètres pour les abris pour animaux autorisés dans le secteur **Ne**.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et milieux d'altitude et présenter un aspect suffisant de finition.

Les extensions de bâtiments existants devront par leur traitement contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale par une meilleure inscription dans le site et le paysage, en s'inspirant des caractéristiques architecturales de l'habitat rural traditionnel de montagne. Les grillages et clôtures à mailles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Les abris de pâture, abris de chasse et les constructions autorisés dans le secteur **Nb**, devront comporter un traitement extérieur des façades en bois et une toiture couverte de tuile ou bardeaux de bois.

Au sein du secteur **Nd**, les équipements de remontées mécaniques devront être implantés de manière discrète dans le site. Dans les secteurs **Nd** et **Ne** et sous-secteur **Ne1**, les constructions devront comporter un traitement extérieur des façades et des toitures choisi en accord avec l'environnement naturel.

N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres remarquables, dont la liste figure en annexe au présent dossier, sont classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les arbres abattus pour des raisons de sécurité ou vieillesse, devront être remplacés par des plantations nouvelles appartenant à la même famille d'essences.

Les aires de stationnement nécessaires à l'accueil du public dans l'ensemble de la zone et des secteurs devront être aménagées de manière à s'inscrire harmonieusement dans les sites, paysages et milieux d'altitude.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S., sauf pour le sous secteur **Ne1** pour lequel le COS est fixé à 0,04.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME	59
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	61
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	62
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	63
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	64

REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.111-2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21

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.

DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)

Article R.112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- logements : chambres individuelles : 1 pl/chambre
 studios : 1 pl/logement
 2 pièces et plus : 2 pl/logement
- Pour les immeubles collectifs, il devra être réalisé en plus 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements pour l'accueil des visiteurs.
- maisons individuelles : 3 places

 - foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres

 - commerces isolés : 60% de la S.H.O.N.² minimum 2 places

 - centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m² minimum)

 - marchés : 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants

 - bureaux : 60 % S.H.O.N.

 - ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.N.

 - cliniques : 60 % S.H.O.N.

 - hôpitaux : 40 % S.H.O.N.

 - hôtels, restaurants : 60 % S.H.O.N.

 - salles de spectacles : 2 pl/10 personnes

 - salles de réunions : 2 pl/10 personnes

 - cultes : 1 pl/15 personnes

 - stades : entraînement : 10 % emprise
 spectacles : 1 pl/10 personnes

 - piscines, patinoires : 100 % emprise

 - enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
 secondaire :
 supérieur : 1 pl/7 élèves

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme

² S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R.123-10 du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.