



EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE DOLE

ZONE N

Document approuvé le 12 juin 2006
Modifié le 23 juin 2009

Objet d'une **Révision Simplifiée**, dite RS n°1, portant sur le site de la gare
approuvée par le Conseil Municipal le **17 décembre 2013**,
avec **modification simplifiée** pour correction d'une erreur matérielle
approuvée par le Conseil Municipal le **24 septembre 2015**

TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de DOLE à l'exception du secteur sauvegardé couvert par le PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) approuvé le 27/12/1993.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION JURIDIQUE

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le P.L.U.:

1 – Les articles du Code de l'urbanisme mentionnés en annexes.

2 - Les Servitudes d'Utilité Publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document du présent P.L.U.

3 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique;
- Les Projets d'Intérêt Général;
- Les périmètres de Droit de Prémption Urbain, ainsi que des Zones d'Aménagement Différé;
- Les périmètres des zones spéciales de recherche;
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres qui sont affectés par le bruit;
- Les Zones d'Aménagement Concerté;
- Les Secteurs Sauvegardés
- Les zones de publicité restreinte ou élargie
- les règlements de lotissement avant qu'ils ne cessent de s'appliquer conformément à l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs en Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), zone à urbaniser (AU), agricole (A) et en zones naturelles peu ou pas équipées (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier.

L'article R 123-11 prévoit que les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

DISPOSITIONS GENERALES

- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

En outre, l'article R 123-12 prévoit que les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U :

- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- b) Les secteurs délimités en application du a) de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) Les emplacements réservés en application du b) de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c) de l'article L. 123-2

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

DISPOSITIONS GENERALES

2 - Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- a** - la zone UA référée au plan par l'indice UA
- b** - la zone UB1 référée au plan par l'indice UB1
- c** - la zone UB2 référée au plan par l'indice UB2
- d** - la zone UB3 référée au plan par l'indice UB3
- e** - la zone UB4 référée au plan par l'indice UB4
- f** - la zone UC référée au plan par l'indice UC
- g** - la zone UD référée au plan par l'indice UD
- h** - la zone UF référée au plan par l'indice UF
- h** - la zone UG référée au plan par l'indice UG
- i** - la zone UH référée au plan par l'indice UH
- j** - la zone UY référée au plan par l'indice UY

3 - Les zones naturelles peu ou pas urbanisées ou peu ou pas équipées, dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- a** - la zone 1AU référée au plan par l'indice 1AU
- b** - la zone 1AUya référée au plan par l'indice 1AUya
- c** - la zone 2AU référée au plan par l'indice 2AU

4 - Les zones naturelles peu ou pas urbanisées ou peu ou pas équipées, dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres est à protéger, ou dont la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt doivent également être protégés et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- a** - la zone A référée au plan par l'indice A
- b** - la zone N référée au plan par l'indice N.

5 - Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

ARTICLE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

ARTICLE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

ARTICLE 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune de ces zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, et qui sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations mineures font l'objet d'un avis motivé du Maire.

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

ARTICLE 5 - CLAUSES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1 - La ville de Dole est concernée par :

- Le PPRI de la Moyenne Vallée du Doubs approuvé le 08/08/2008
- Le PPRI de La Loue approuvé le 08/12/2008

Ces documents, opposables au PLU, ont été pris en compte sous la forme d'un zonage N pour certains secteurs à risque fort inconstructibles, et d'une trame graphique de constructibilité limitée pour les secteurs à risque moyen, figurant sur les documents graphiques et renvoyant aux pièces des dossiers de PPRI figurant dans les servitudes d'utilité publique.

2 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation. (article L.441.2 du code de l'urbanisme ; déclaration de travaux).

DISPOSITIONS GENERALES

3 - En application des dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du code de l'urbanisme, toutes les opérations de démolitions visées par ces textes sont soumises à autorisation préalable de démolir.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

6 - En application des dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre sera admise nonobstant les règles applicables à la zone jusqu'à obtenir une surface nette de plancher équivalente à celle détruite.

7 - Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, postes de détente gaz, abri-bus) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

La distance entre la limite séparative et la construction se calcule à compter de tout point de ladite construction, y compris le débord de toiture.

Les règles de hauteur indiqués aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Les règles de densité indiquées aux articles 9 et 14 du règlement des zones ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments publics scolaires, sanitaires, ou hospitaliers, aux équipements d'infrastructure, aux serres et aux piscines.

Lorsqu'une construction est prévue sur un tènement foncier couvert partiellement par un emplacement réservé, le calcul des prospects doit tenir compte des futures limites de propriété et de l'affectation privée ou publique justifiant la réserve.

8 - Concernant les vestiges archéologiques :

- Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

- 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

DISPOSITIONS GENERALES

localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

9 - Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) ou d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU.

10 - Dans les bandes inscrites au plan de zonage de part et d'autre des infrastructures classées axe à grande circulation, les constructions sont soumises aux normes d'isolation phonique.

11- Nonobstant à l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme, le PLU s'oppose à l'application des règles du PLU à l'ensemble du projet et non construction par construction en cas de lotissement ou de division foncière.

12- Conformément à l'article L.123-1-3, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

TITRE IV :

***DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES
NATURELLES***

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent, du risque que présentent les zones inondables et où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées.

Une partie de cette zone peut accueillir certains équipements publics ou collectifs, à usage de jardins familiaux, de loisirs ou de sport.

L'ensemble des rappels et recommandations communes à l'ensemble des zones est inscrit dans l'article 5 des dispositions générales.

La zone est concernée en partie par le PPRI de la Moyenne vallée du Doubs et le PPRI de la Loue. Les parcelles concernées sont soumises au règlement du PPRI.

SECTEURS

Cette zone comporte six sous-secteurs :

- **le secteur Npi**, secteur concerné par le périmètre de protection immédiate des captages d'eau potable de Saint Ylie, de Brevans et de la prairie d'Assaut.
- **le secteur Npr**, secteur concerné par le périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable de Saint Ylie, Brevans et de la prairie d'Assaut.
- **Le secteur Npe**, secteur concerné par le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Saint Ylie.
- **Le secteur Nd**, secteur dans lequel les dépôts et le recyclage des déchets inertes sont autorisés.
- **Le secteur Nj**, secteur dans lequel les jardins familiaux sont autorisés.
- **Le secteur Ni**, secteur dans lequel les équipements légers de tourisme et les équipements et activités de loisirs sont autorisés.

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable.

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

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Sont interdits :
Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage d'habitation excepté celles qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les extensions des surfaces habitables existantes ne répondant pas aux contraintes d'assainissement si l'ensemble n'est pas mis en conformité.
- Les constructions légères, les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés.
- Les bâtiments liés à l'activité agricole.
- Les bâtiments liés à l'élevage à titre professionnel.

Spécifiquement dans les secteurs Npe, Npr et Npi :

- Les dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable (fosses septiques, bacs séparateurs, installations biologiques à boues activées...) et les autres dispositifs sont interdits sauf dispositions spéciales telles que la pose sur des dans une chambre en maçonnerie étanche et visitable à l'extérieur des habitations.
- Les dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents : (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtres bactériens percolateurs...).
- Les fouilles, les carrières et les décharges
- Les fumiers, les immondices et les dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation sont interdits sauf dispositions spéciales pour assurer l'étanchéité du sol et l'écoulement des eaux de ruissellement dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.
- Les stations services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel, commercial ou domestique.

Spécifiquement dans les secteurs Npi et Npr :

Toutes les activités susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau et en particulier celles figurant dans les arrêtés préfectoraux n° 31/97, n°403 et n°32/97.

Spécifiquement dans le secteur Npi :

Tous dépôts, installations ou activités autres que ceux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de captage. Il n'y sera fait aucun usage de désherbant, la croissance des végétaux n'étant limitée que par la taille.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans l'ensemble de la zone N et dans tous les secteurs à l'exception des secteurs concernés par la protection de captage d'eau de Brevans, de Saint-Ylie et de la prairie d'Assaut (Npi, Npr, Npe) :

- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les bâtiments annexes à proximité d'un bâtiment principal dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, par projet (ou extension).
- L'aménagement et les extensions mesurées des bâtiments existants sont admis dans la limite de 20 % de la S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette) préexistante des bâtiments sauf en Nd,

Dans le secteur Nd :

- les dépôts et le recyclage des déchets inertes s'ils sont liés à l'activité du centre d'enfouissement technique de classe 3 et à l'installation de recyclage des matériaux.
- les constructions nécessaires à l'exploitation du service.

Dans le secteur Nj :

- les abris de jardins de 10 m² maximum d'emprise au sol et les aires de stationnements de plus de 10 véhicules.

Dans le secteur NI :

- les installations pouvant recevoir des activités socioculturelles et sportives (salle polyvalente, foyer rural, etc...).
- les équipements légers liés à l'accueil touristique sous réserve qu'ils soient compatibles avec les servitudes de protection de la ressource en eau potable.

<i>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</i>
--

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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 être également 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.

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 N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que l'eau soit potable.

2. Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire :

- il doit être conforme aux prescriptions en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées seront évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il doit être en adéquation avec la nature du sol ;
- il sera mis hors circuit dans les cinq ans (renouvelable une fois) à partir de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration sur site, évacuation dans un cours d'eau ou fossé situé à proximité, stockage en vue de réutilisation).

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux reçues sur les toitures, eaux de ruissellement de chaussée.

3. Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles à l'intérieur des assiettes des opérations seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dans toute la zone et dans tous les secteurs :**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 100 mètres de l'axe des RD 905 et RD 673,
- 10 mètres de l'alignement en bordure des autres voies

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans toute la zone et dans tous les secteurs :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la 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 5 mètres.

Le bassin des piscines doit se situer à une distance supérieure ou égale à 2 mètres de la limite séparative.

Toutefois dans le cas où la parcelle jouxte une forêt soumise au régime forestier toute construction est interdite à moins de 25 m de la limite de parcelle supportant le boisement.

Dans le secteur Nj spécifiquement :

Les constructions sont autorisées soit sur limites séparatives soit à 5 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**Dans toute la zone et dans tous les secteurs :**

Une distance de 3 m est exigée entre deux bâtiments non contigus de façon à faciliter l'entretien en pied de bâtiment et l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

La hauteur des constructions est limitée à un étage sur rez-de-chaussée ou 6 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ne sont pas soumises à ces règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant)
- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, ...), ni les équipements d'intérêt général.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc... est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront ton « pierre » ou ton « mortier naturel ».

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc. sont interdites.

Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage comportant ou non un soubassement en pierres sèches, et de clôtures telles que définies au code rural.

Dans le secteur Nj spécifiquement :

Les clôtures entre parcelles privatives seront traitées de façon homogène et constituées uniquement de végétaux.

Les clôtures sur voie ou espace public seront constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage comportant ou non un soubassement en pierres sèches.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Lors de toute opération de construction (aménagement, extension, annexe), il devra être réalisé deux emplacements de stationnement de véhicule par logement.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

1. Plantations d'arbres :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement. Elles devront également faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant (engazonnement du parking par exemple). Les plantations devront être uniformément réparties en ce qui concerne les constructions neuves.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de plancher hors-œuvre.

Les aires de stationnement des terrains de camping et de caravanning doivent être plantées d'arbres de haute tige.

2. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, au titre des espaces boisés classés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable sauf s'ils entrent dans le cadre normal d'exploitation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.