

# Commune de Rochesson

## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

# REGLEMENT



- **PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2004**
- **Modifié par délibération du Conseil Municipal du 7 mars 2008**
- **Révision n°1 et modification n°2 du 31 janvier 2014**  
*complétée*

- Mairie de Rochesson -  
20, Grande Rue  
88120 ROCHESSON

Révision n°1 et Modification n°2 du PLU, approuvées par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2014



Rochesson le 10 février 2014

Le Maire,  
Jean-François GILLOT

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE 1 - ZONE UA</b>	
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	7
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	12
<b>CHAPITRE 2 - ZONE UB</b>	
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	13
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	14
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	20
<b>CHAPITRE 3 - ZONE UE</b>	
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	22
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	26
<b>CHAPITRE 4 - ZONE UL</b>	
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	27
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	28
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	32
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>33</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	33
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	34
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	39
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>40</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	40
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	41
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	45

<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>46</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	46
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	50
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	55
<b>ANNEXES.....</b>	<b>56</b>



## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

### **1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Rochesson, délimité sur le plan de zonage conformément à la légende.

### **2- RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme.

2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### **3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Selon l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UE,
- la zone UL,

3.2 La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :

- la zone AU,

# la modification du PLU

La modification n°2 du PLU de la commune de ROCHESSON porte sur les points suivants :

## MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT :

- A-1. L'ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 1 EN ZONE UB
- A-2. L'ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 2 EN ZONES UA, UB ET AU
- A-3. L'ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 2 EN ZONE N
- A-4. L'ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 6 EN ZONES A ET N
- A-5. L'ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 7 EN ZONES UA ET UB
- A-6. L'ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 8 EN ZONES UA, UB ET AU
- A-7. L'ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 9 EN ZONES UA, UB ET AU
- A-8. L'ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 11 EN ZONE N
- A-9. L'ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 13 EN ZONE N
- A-10. L'ÉVOLUTION RÉDACTIONNELLE DE L'INTRODUCTION DE LA ZONE N
- A-11. LES TERMES DE SHON ET DE SHOB SERONT SUPPRIMÉS ET REMPLACÉS PAR « SURFACE DE PLANCHER » EN ZONE A
  
- A-12. LA CRÉATION D'UNE ZONE NL DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE N

## MODIFICATION DES ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

- B-1. L'ÉVOLUTION RÉDACTIONNELLE DES ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

## MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE :

- C-1. L'ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE AVEC LA CRÉATION D'UNE ZONE NL

*J'ai les modifications dans la notice explicative de la modification n°2 du 31 janvier 2014*



3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :

- la zone A,

3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :

- la zone N, comprenant les sous-secteurs, NO, NF, NL et NLS

#### **4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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 - EMBLEMES RÉSERVÉS**

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 1 - ZONE UA**

Caractère de la zone : La zone UA couvre le noyau historique de Rochesson. Caractérisés par un bâti dense, la préservation de la forme urbaine et de la qualité architecturale du secteur est au cœur de l'objectif d'aménagement de la zone UA.

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

#### **UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, soumises à autorisation.

1.2 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.

1.3 Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés.

1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes hors abris;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

2.1 L'extension mesurée des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.

2.2 La construction à usage de commerce, d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.

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

2.4 Sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les aires de jeu et de sport ouvertes au public.

2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UA 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 Accès :**

3.1.1 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.

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

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

### 3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

## **UA 4 : Desserte par les réseaux**

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.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur. Lorsque le réseau collectif d'assainissement sera créé il y aura obligation de s'y raccorder.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

## **UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

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

Révision n°1 et Modification n°2 du PLU, approuvées par délibération du Conseil Municipal du janvier 2014

6.1 L'implantation des bâtiments respectera un retrait identique à celui constaté sur les constructions des parcelles contiguës ; s'il n'existe pas de constructions contiguës, le retrait par rapport à l'alignement de toute voie publique (ouverte à la circulation générale) ne peut être inférieur à 4 mètres.

6.2 La création d'un nouveau bâtiment peut être implanté avec un recul libre de choix (sous réserve du respect des articles UA 7), si un premier bâtiment d'une surface de plancher supérieure à 80 mètres carrés est déjà implanté sur la parcelle et respecte les prescriptions de l'article UA 6.1.

### **UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions peuvent jouxter au moins une limite séparative.

7.2 Pour les annexes : elles pourront être implantées soit en limite séparative, soit à 3 mètres minimum de la limite séparative, sous réserve :

- que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres en terrain plat. En cas de pente supérieure à 5%, la hauteur est limitée à 4 mètres au point le plus haut.
- Que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

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

Article non réglementé

### **UA 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle. Ce seuil peut être dépassé pour les constructions liées aux activités commerciales, de services, d'artisanat ou agricoles, ainsi que pour l'ensemble des bâtiments existants en date d'approbation du PLU.

### **UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

Révision n°1 et Modification n°2 du PLU, approuvées par délibération du Conseil Municipal du janvier 2014

10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 15 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels. La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics et de santé peut atteindre 20 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

10.2 La maison de plain-pied est préconisée, l'exhaussement du sol des constructions est autorisé pour permettre leur inscription dans la pente naturelle du terrain.

## **UA 11 : Aspect extérieur**

### **11.1 Bâtiments :**

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée. L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

### **11.2 Matériaux :**

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite pour les façades.

11.2.2 Les façades des constructions peuvent être revêtues de bois sur un maximum de 50% de leur surface. Les parties en bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau. Les vitrines des commerces et artisans, ainsi que les équipements publics sont affranchis de cette règle.

### 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 35°. Les toitures deux pans sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles, de teinte rouge, rouge vieilli ou d'ardoise. Le zinc et d'autres matériaux couleur rouge vieilli ou ardoise sont autorisés.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

### 11.4 Clôtures et aménagements extérieurs :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- Clôtures sur rue : composée d'un mur bahut ou non n'excédant pas 0.50 mètres surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1.50 mètres côté rue.
- En limite séparative : la hauteur totale de la clôture sera inférieure à 2 mètres.

11.5 Antennes paraboliques :

Sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

**UA 12 : Stationnement**

Article non réglementé

**UA 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales. Pour raison de sécurité, la hauteur des arbres doit être limitée à celle des faitages des constructions.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

## **CHAPITRE 2 - ZONE UB**

Caractère de la zone : Produit de l'urbanisation vernaculaire, la zone UB est une zone à vocation essentiellement résidentielle, l'habitat de type pavillonnaire y est prédominant, dans un cadre paysager de qualité. La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB.

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

#### **UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.

1.2 Les installations classées d'élevage, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.

1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.

1.4 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 600 mètres carrés (600 m<sup>2</sup>).

1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.7 La création et l'extension d'étangs.

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

2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UB3 à UB14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.

2.2 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

2.3 Sont soumises à autorisation :

- Les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- Les aires de jeu et de sport ouvertes au public.

2.4 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UB 11.4.

2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public, y compris l'extension du cimetière.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UB 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

3.1.1 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.

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

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

### 3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

## **UB 4 : Desserte par les réseaux**

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.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

## **UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

### **UB 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 et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Aux reconstructions après sinistre qui peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 Des constructions annexes peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles au-delà d'une profondeur de 4 mètres à partir de l'alignement de la voie publique aux conditions suivantes : soit en limite séparatives de voisinage, soit à 3 mètres minimum de la limite séparative, sous réserve :

- que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, la hauteur limite est portée à 4 mètres au point le plus haut.
- que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

#### 7.4 Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Aux reconstructions après sinistre qui peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article non réglementé

#### **UB 9 : Emprise au sol**

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain. L'emprise au sol est portée à 35 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au moins deux logements).

9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction après sinistre ; dans ce cas, l'emprise au sol initiale peut être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit tels qu'appentis ou hangars,
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité,
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

#### **UB 10 : Hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au moins deux logements).

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

10.2 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 1 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

## **UB 11 : Aspect extérieur**

### 11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

### 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### 11.3 Antennes paraboliques :

Sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades)

### 11.4 Toitures :

11.4.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25° et 35°. Les toitures deux pans sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles, de teinte rouge, rouge vieilli ou d'ardoise. Le zinc et d'autres matériaux couleur rouge vieilli ou ardoise sont autorisés.

11.4.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

#### 11.5 Clôtures :

11.5.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

11.5.2 Les clôtures doivent être constituées :

- Clôture sur rue : composée d'un mur bahut ou non n'excédant pas 0.50 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.
- Clôture en limite séparative de voisinage : la hauteur totale de la clôture sera inférieure à 2.00 mètres

### **UB 12 : Stationnement**

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif. Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**UB 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain. Pour raison de sécurité, la hauteur des arbres doit être limitée à celle des faîtages des constructions.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

### **CHAPITRE 3 : ZONE UE**

Caractère de la zone : La zone UE comprend les zones de développement de Rochesson. Il s'agit des sites d'accueil d'activité économique et commerciale de Rochesson, dont la vocation doit être pérennisée.

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

### **UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE2.

### **UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

2.1 Les constructions à usage d'activité économique, industrielle et artisanale ou d'équipements publics, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :

- a. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
- b. que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entravent pas la qualité résidentielle de la commune.

2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.

2.4 Sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;

2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).

2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UE11.4.

2.7 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

2.8 La reconstruction à l'identique si celle-ci dépasse les normes du présent règlement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UE 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 Accès :**

3.1.1 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.

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

#### **3.2 Voirie:**

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

#### **UE 4 : Desserte par les réseaux**

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.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

#### **UE 5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Aux reconstructions après sinistre qui peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Aux reconstructions après sinistre qui peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

### **UE 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

### **UE 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur au point le plus haut d'une construction est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée et s'aligner sur les hauteurs existantes dans le voisinage immédiat.

## UE 11: Aspect extérieur

### 11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

### 11.3 Toitures :

Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 35°. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Pour des raisons techniques, les toits plats sont autorisés.

### 11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations avoisinantes.

11.4.2 Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut ou non n'excédant 0,50 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètres.

Clôture en limite séparative de voisinage : la hauteur totale de la clôture sera inférieure à 2 mètres Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

### **UE 12 : Stationnement**

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

### **UE 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **UE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

## **CHAPITRE 4 - ZONE UL**

Caractère de la zone : La zone UL comprend deux secteurs d'hébergement touristique de Rochesson dont le potentiel de développement doit être garanti.

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

#### **UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UL2.

#### **UL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

2.1 Les constructions d'équipements culturels, d'éducation, de formation, sportifs, de loisirs, touristique (y compris d'hébergement) ou de services, sous réserve que soient remplies les conditions suivantes :

- que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.

2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.

2.4 Sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;

2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).

2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UL11.4.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### UL 3 : Accès et voirie

#### 3.1 Accès :

3.1.1 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.

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

#### 3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

### UL 4 : Desserte par les réseaux

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.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

#### **UL 5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

#### **UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Aux reconstructions après sinistre qui peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

- Aux reconstructions après sinistre qui peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

### **UL 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

### **UL 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 15 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

### **UL 11: Aspect extérieur**

#### 11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de l'entrée Sud de Rochesson.

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

### 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

### 11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.3.2 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 35°. Les toitures deux pans sont préconisées si la taille du bâtiment le permet.

### 11.4 Clôtures :

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

11.4.2 Les clôtures sur rue : constituées d'un mur bahut ou non n'excédant 0,50 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur total n'excédera pas 1,50 mètre.

11.4.3 Les clôtures en limite séparative : leur hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres. Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

## **UL 12 : Stationnement**

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. Pour

chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

### **UL 13 : Espaces libres et plantations**

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **UL 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE 1 : ZONE AU**

Caractère de la zone : La zone AU est composée de secteurs d'espace naturel dont l'urbanisation future est garante d'un développement équilibré de la forme urbaine de Rochesson et de l'inscription de l'espace bâti dans le site.

La zone AU comprend un sous-secteur AUr (secteur en réserve pour une urbanisation à moyen ou long terme) à vocation résidentielle, d'habitat et d'équipements collectifs (mairie, école, maisons pour personnes âgées...) dont l'ouverture à l'urbanisation implique une modification du PLU.

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

#### **AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

#### **AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

2.1 Toute occupation et utilisation du sol à destination principale d'habitation est admise en zone AU (les constructions agricoles y sont interdites), dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes.

Soit :

- que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, notamment sous la forme d'un lotissement, d'une A.F.U. Et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone.
- que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par le document d'orientations.

- et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;

Soit :

- que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opération individuelle. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global.
- que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par le document d'orientations.
- et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;

2.2 Les équipements collectifs et commerces de proximité

2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

2.4 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AU1.4.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **AU 3 : Accès et voirie**

#### 3.1 Accès :

3.1.1 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.

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

3.1.3 Les possibilités d'accès de chaque propriété à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

### 3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

## **AU 4 : Desserte par les réseaux**

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.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

## **AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

## **AU 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.

### **AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 L'implantation des constructions doit d'une part privilégier une localisation en périphérie de parcelles, de préférence côté voie de circulation, et d'autre part s'adapter aux courbes de niveaux en évitant autant que possible remblai et déblai.

7.2 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres des limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas (pour la limite séparative concernée par la mitoyenneté) dans le cas de construction de maisons accolées.

7.3 Pour les annexes :

- elles pourront être implantées soit en limite séparative, soit à 3 mètres minimum de la limite séparative
- Annexes sur rue : implantation à 4 mètres minimum.

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

Article non réglementé

### **AU 9 : Emprise au sol**

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain. L'emprise au sol est portée à 35 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au moins deux logements).

9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :

- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

### **AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au moins deux logements).

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels. La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 12 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

10.2 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 0,70 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

## **AU 11 : Aspect extérieur**

### **11.1 Bâtiments :**

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère rural et campagnard du village.

### **11.2 Matériaux :**

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite des façades.

11.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

### 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 35°. Les toitures deux pans sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles, de teinte rouge, rouge vieilli ou d'ardoise. Le zinc et d'autres matériaux couleur rouge vieilli ou ardoise sont autorisés.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes configurées à la construction principale si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

### 11.4 Clôtures et aménagements extérieurs

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

11.4.2 Les clôtures :

- clôture sur rue : composée d'un mur bahut ou non n'excédant pas 0,50 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale n'excède pas 1,50 mètres.
- clôture en limite séparative de voisinage : la hauteur totale de la clôture sera inférieure à 2 mètres.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Côté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

### **AU 12 : Stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

### **AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales. Pour raison de sécurité, la hauteur des arbres doit être limitée à celle des faitages des constructions.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

### **ZONE A**

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, mais aussi de ses fonctions écologiques et paysagères.

Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de la qualité de son cadre de vie. De ce fait, la zone A se doit d'être préservée de toute forme d'urbanisation autre que celle liée à la mise en valeur agricole du territoire.

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

#### **A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A2, sont interdites.

#### **A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

2.1 Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole.

2.2 L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de fermes auberges.

2.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.

2.4 L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 100% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ainsi que l'adjonction d'un seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain,

n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés (60 m<sup>2</sup>) et implanté à moins de 50 mètres de distance du bâtiment principal.

2.5 Les abris à animaux non liés aux exploitations dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition que ces constructions présentent au moins un côté ouvert et que le choix des matériaux et de tonalités garantissent une intégration paysagère conforme à la qualité des lieux.

2.6 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

2.7 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe A11.4.

2.8 Les aires de stockage de bois sont admises.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **A 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 Accès :**

3.1.1 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.

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

#### **3.2 Voirie :**

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

#### **A 4 : Desserte par les réseaux**

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

#### **A 5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

#### **A 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 de toute voie publique ouverte à la circulation générale.
- 3 mètres de l'alignement de toute autre emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Aux reconstructions après sinistre qui peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Aux reconstructions après sinistre qui peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article non réglementé

### **A 9 : Emprise au sol**

Article non réglementé

### **A 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

### **A11 : Aspect extérieur**

#### 11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

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

#### 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite des façades.

11.2.2 Les façades des constructions d'exploitation doivent être revêtues de bois sur une partie de leur surface, et ce dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

### 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25° et 35°. Les toitures deux pans sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles, de teinte rouge, rouge vieilli ou d'ardoise. Le zinc et d'autres matériaux couleur rouge vieilli ou ardoise sont autorisés.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 20° et 45°.

11.3.3 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

### 11.4 Clôtures :

Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une palissade à claire-voie ou de grillage, et/ou d'une haie vive. Les végétaux constituant les haies vives seront en majorité à feuillage caduque. Les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel. L'ensemble ne doit pas excéder 1,50 mètre.

### **A 12 : Stationnement**

Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

### **A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Article non réglementé

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

### **ZONE N**

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de Rochesson. La zone N comprend quatre sous-secteurs : NF, NL, NLS et NO.

- Le secteur NF couvre les espaces boisés.

- Le secteur NL couvre un espace boisé destiné à la réalisation d'un secteur de loisirs et de découverte de la nature.

- Le secteur NLS couvre un espace dédié à la vocation sportive et de loisirs, d'activités récréatives et de plein air en lien avec la pratique du ski alpin.

- Le secteur NO, quant à lui, comprend les espaces naturels ouverts garant de l'équilibre paysager de la vallée.

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

#### **N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

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

##### **En secteur NO uniquement :**

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général – tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve d'en préserver le caractère traditionnel,

patrimonial et architectural et sous réserve que les équipements le permettent et qu'il n'y ait pas d'atteinte au maintien et au développement d'activités agricoles existantes à proximité.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans la limite de 50% à la date d'approbation du PLU ainsi que l'adjonction de deux bâtiments annexes au maximum dont la surface n'excède pas plus de 30 m<sup>2</sup> chacune. Ces annexes ne doivent pas être contiguës entre elles et avec la maison.
- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public (y compris une extension du cimetière et la création de voirie).
- Les abris à animaux non liés aux exploitations dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition que ces constructions présentent au moins un côté ouvert et que le choix des matériaux et de tonalités garantissent une intégration paysagère conforme à la qualité des lieux.
- Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N11.
- Les équipements, installations et constructions nécessaires à la valorisation du potentiel hydroélectrique d'une taille inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

**En secteur NL uniquement :**

- Les constructions, les extensions et les installations ouvertes au public et liées à la vocation de loisirs de la zone, ainsi que les annexes nécessaires au bon fonctionnement de cette activité comme listées ci-dessous et sous réserve du respect des dispositions de l'article N11 :
  - ❑ Une structure de type accueil du public et comprenant la fonction d'habitation à condition qu'elle soit strictement liée et nécessaire à l'activité de la zone et destinée au logement en tant qu'habitation de gardiennage, dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement de l'activité,
  - ❑ Des constructions de type HLL (Habitation Légère de Loisirs) pouvant être édifiées dans les arbres,
  - ❑ Toute annexe nécessaire au bon fonctionnement de cette activité de loisirs.
  
- Les reconstructions à l'identique des constructions démolies suite à un sinistre.
  
- Les exhaussements et affouillements, en lien direct avec la vocation du secteur, à condition d'être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.
  
- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public (y compris la création de voirie).
  
- Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
  
- La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
  
- L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions de l'article N11.

**En secteur NF uniquement :**

- Les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière.
- Les aires de stockage de bois sont admises sous réserve d'être liées à une activité forestière.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **N 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

3.1.1 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.

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

#### **3.2 Voirie :**

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

### **N 4 : Desserte par les réseaux**

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

### **N 5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

Révision n°1 et Modification n°2 du PLU, approuvées par délibération du Conseil Municipal du janvier 2014

**En secteur N1s uniquement :**

- Les constructions, les extensions et les installations ouvertes au public et liées à la vocation sportive et de loisirs, d'activités récréatives et de plein air, ainsi que les annexes nécessaires au bon fonctionnement de ces activités comme indiquées ci-dessous et sous réserve du respect des dispositions de l'article N11 :
  - ❑ Les constructions et installations compatibles avec la vocation du site (accueil du public, domaine skiable...)
  - ❑ Les remontées mécaniques et leurs éléments annexes nécessaires à la pratique du ski alpin.
- Les reconstructions à l'identique des constructions démolies suite à un sinistre.
- Les exhaussements et affouillements, en lien direct avec la vocation du secteur, à condition d'être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.
- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public (y compris la création de voirie).
- Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions de l'article N11.

## **N 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 de toute voie publique ouverte à la circulation générale.
- 3 mètres de l'alignement de toute autre emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Aux reconstructions après sinistre qui peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

7.2 Les annexes pourront être implantées soit en limite séparative soit à 3 mètres de la limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Aux reconstructions après sinistre qui peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article non réglementé

### **N 9 : Emprise au sol**

Article non réglementé

### **N 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée :

- pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, des cheminées. Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

### **N 11 : Aspect extérieur**

#### **11.1 Dispositions générales applicables aux secteurs NF et NO :**

##### Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

##### Matériaux :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Révision n°1 et Modification n°2 du PLU, approuvées par délibération du Conseil Municipal du janvier 2014

#### Toitures :

Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25° et 35°. Les toitures deux pans sont préconisées. Les couvertures seront faites de tuiles, de teinte rouge, rouge vieilli ou d'ardoise. Le zinc et d'autres matériaux couleur rouge vieilli ou ardoise sont autorisés.

Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

#### Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites (sauf en usage limité dans une haie mixte).

#### Les clôtures :

- clôtures sur rue : composées d'un mur bahut ou non n'excédant pas 0,50 mètre, surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.
- clôtures en limite séparative de voisinage : la hauteur totale de la clôture sera inférieure à 2 mètres.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Côté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci.

Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

### **11.1 Dispositions particulières applicables aux secteurs NL et NLs :**

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Quel que soit le lieu d'implantation, toute construction doit témoigner du souci de s'intégrer dans son environnement. Cet environnement est constitué par le relief du terrain, les constructions avoisinantes, la végétation présente et l'harmonie globale dans le périmètre du projet.

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques ...) soient intégrés à la toiture et plus globalement à l'architecture générale du bâtiment.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux. Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager).

### **N 12 : Stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

### **N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces boisés (correspondant à l'ensemble du secteur NF) ont vocation à être protégés.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

**ANNEXES**

## Normes minimales de stationnement

### Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :

- 1 emplacement par studio ou logement de 1 pièce,
- 1,2 emplacement par logement de 2 à 3 pièces,
- 1,4 emplacement par logement de 4 et 5 pièces,
- 1,6 emplacement par logement de 6 pièces et plus.

### Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

- 4 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc... :

- 1,5 emplacement pour 10 sièges

### Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente :

- 2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de vente

### Etablissements industriels, ateliers et divers :

- 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Etablissements hospitaliers et cliniques :

- 5 emplacements pour 10 lits

### Etablissement d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement
- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

### Hôtels et restaurants :

- 7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant.

### Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

