

Commune de Lièpvre



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Approuvée

3.b. Règlement
Extraits

Modification du P.L.U. approuvée
par Délibération du Conseil
Municipal du 12 AOUT 2004

Le Maire

Claude RUFF



ADUHR

Juillet 2004

Modification du règlement

Les modifications apportées à ce document apparaissent en ***gras et en italique et sont soulignées.***

Elles concernent :

Article	Page
UB 6	6
UB 7	7
UB 11	9
UC 7	14
UC 11	15
UE 1	18
UE 11	23
AU 2	25
A 2	28
A 4	30
N 1 – 1.1. et renumérotation de 1.2. à 1.6.	33
N 2	33
N 2 – 2.2. et renumérotation de 2.3. à 2.9.	33 - 34
N 4	35



4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées de toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

4.3. Electricité et télécommunication

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

Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions de toute nature doivent être implantées à l'alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants.

6.2. En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres comptés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :

7.1.1. S'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, des constructions **peuvent** lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur ou de sa hauteur sur limite.

7.1.2. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées de façon 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 ne soit inférieure à 4 mètres.

7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie :

7.2.1. Les constructions doivent être implantées de façon 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 ne soit inférieure à 4 mètres.

7.2.2. Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

7.2.2.1. En cas d'adossement à un bâtiment existant sur la limite séparative voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur ni la longueur sur limite du bâtiment existant. Si ce dernier n'atteint pas les seuils fixés à l'article 7.2.2.2., la construction à édifier pourra atteindre ces seuils.

7.2.2.2. Si leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres, avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et leur longueur cumulée n'excède pas 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle et 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

7.3 Les piscines non couvertes devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.4. Dans les cas visés aux paragraphes 7.1. à 7.3. ci-dessus, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures des constructions devront présenter une pente minimale de 30°.

Des pentes différentes et notamment des toitures plates ne sont autorisées que si elles constituent des éléments d'accompagnement insérés dans le volume des toitures en pente. De même, des formes et des pentes différentes pourront être admises pour les vérandas, marquises et auvents, s'ils s'insèrent harmonieusement aux bâtiments.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

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

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

11.2. Clôtures

Dans les rues ou sections de rues telles que matérialisées sur le plan de zonage par la légende "règle architecturale particulière", les clôtures sur rue seront réalisées de façon à ce qu'elles assurent la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë.

Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

4.3. Electricité et télécommunication

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

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sur rue devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, dans le cas des sections de rues où les immeubles existants sont érigés à l'alignement des voies ou présentent un alignement architectural des façades clairement défini, les constructions nouvelles pourront être établies à une distance moindre ou même à cet alignement à condition que la distance minimale par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres.

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie :

7.2.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

7.2.2. Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

7.2.2.1. En cas d'adossement à un bâtiment existant sur la limite séparative voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur ni la longueur sur limite du bâtiment existant. Si ce dernier n'atteint pas les seuils fixés à l'article 7.2.2.2., la construction à édifier pourra atteindre ces seuils.

7.2.2.2. Si leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres, avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et leur longueur cumulée n'excède pas 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle et 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

7.3. Les piscines non couvertes devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.4. Dans les cas visés aux paragraphes 7.1. à 7.3. ci-dessus, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée entre deux bâtiments non contigus.

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

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

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Cette emprise est portée à deux tiers de la superficie du terrain pour tous les bâtiments affectés à l'activité ou à caractère mixte d'habitat et d'activité.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder DEUX niveaux non compris les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50.
- 10.2.** La hauteur maximale au faîtage est limitée à 13 mètres.
- 10.3.** Dans le secteur UCa, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 11 mètres. La hauteur à l'égout est limitée à 6 mètres.
- 10.4.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement des voies, et à l'exception du cas prévu à l'article 7.2.1, il est rappelé que la hauteur sur limite séparative des constructions ne pourra atteindre 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées et autres saillies reconnues indispensables.
- 10.5.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées,...) sont exemptés de la règle de hauteur.

Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures des constructions devront présenter une pente minimale de 30°.

Des pentes différentes et notamment des toitures plates ne sont autorisées que si elles constituent des éléments d'accompagnement insérés dans le volume des toitures en pente. De même, des formes et des pentes différentes pourront être admises pour les vérandas, **marquises et auvents, s'ils** s'insèrent harmonieusement aux bâtiments.

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

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

11.2. Clôtures

CHAPITRE III - ZONE UE

Elle comprend le secteur UEa correspondant à des bâtiments anciens, affectés notamment à l'activité de restauration.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les bâtiments à usage d'exploitation agricole.
- I.2. Les constructions à usage exclusif d'habitation **non liées à une activité admise.**
- I.3. Les constructions à usage exclusif de bureau (c'est à dire non liées à l'activité admise).
- I.4. Les constructions à usage exclusif de commerces.
- I.5. Les commerces de détail.
- I.6. Les commerces de gros.
- I.7. L'aménagement de terrains de camping et caravaning.
- I.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.9. Les constructions et installations de toute nature, ainsi que les plantations d'arbres sur une bande de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz.
- I.10. Dans le secteur UEa, les constructions à caractère industriel.
- I.11. Toutes occupations et utilisations du sol (et notamment toutes constructions et tous travaux de remblaiement) dans les secteurs exposés à des risques d'inondation reportés au plan de zonage conformément à la légende " zone inondable". *La délimitation de cette zone inondable est susceptible d'évoluer en fonction des connaissances qui seront acquises par les services compétents.*
- I.12. La construction de bâtiments ou de clôtures fixes à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, à condition :

aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

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

Dans le secteur UEa, les **pent**es de toitures devront s'harmoniser avec celles existantes dans le secteur.

11.2. Dépôts et stockage

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

11.3. Clôtures

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

Les clôtures sur rue doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable, **montés ou non sur un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 20 cm. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.**

Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- logements : 1 pl/logement
- bureaux : 60 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)
- ateliers, dépôts : 10 % SHON
- autres : 60 % SHON

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction.

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

CHAPITRE I - ZONE AU

Elle est composé de :

- AU 1, haut Ménéchamp et Devant Chalmont; à sensibilité architecturale et paysagère, son urbanisation est possible sous certaines conditions, permettant une bonne intégration dans le site ;
- AU 2, Les Eveaux; son urbanisation est possible sous certaines conditions, permettant une bonne intégration dans le site ;

La zone AU inconstructible proche de Bois l'Abbesse et du contournement Sud de Lièpvre n'est pas urbanisable dans le cadre de ce P.L.U. mais pourra l'être par voie de modification.

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

2.1. Dans l'ensemble de la zone, secteurs compris :

- l'extension mesurée des bâtiments existants dans le sens défini à l'annexe du présent règlement.

2.2. Dans la zone **AU 1 haut Ménéchamp et **Devant Chalmont** les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UC** après remembrement du parcellaire dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'association foncière urbaine, à condition que :**

- chaque opération porte sur une superficie minimale de **1 ha** ou sur l'ensemble du secteur ;
- le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et qu'ils permettent une organisation cohérente des équipements publics de desserte sur la totalité du secteur, qu'ils assurent un aménagement cohérent du secteur favorisant une bonne intégration dans le paysage environnant et le site ;
- qu'en cas d'opération portant sur une partie du secteur, celle-ci doit permettre une organisation cohérente des équipements publics de desserte sur la totalité du secteur et ne pas compromettre la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone.

CHAPITRE I - ZONE A

Elle comprend :

- un secteur **Aa** correspondant à des secteurs agricoles humides près de la Lièpvrette, inconstructibles du fait de leur caractère inondable ou paysager agricole fort.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A2.
- I.2.** Les dépôts de véhicules, déchets non liés à une activité agricole.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs de pêche.
- I.4.** Les constructions et installations de toute nature ainsi que les plantations d'arbres sur une bande de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz.
- I.5.** La création de terrains de campings et de stationnement de caravanes
- I.6.** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.7** Toutes occupations et utilisations du sol (et notamment toutes constructions et tous travaux de remblaiement) dans les secteurs exposés à des risques d'inondation reportés au plan de zonage conformément à la légende " zone inondable". *La délimitation de cette zone inondable est susceptible d'évoluer en fonction des connaissances qui seront acquises par les services compétents.*
- I.8** La construction de bâtiments ou de clôtures fixes à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 2.1.** Dans l'ensemble de la zone, **secteurs compris :**
 - ***l'extension mesurée des constructions existantes ;***
 - ***les piscines non couvertes, à condition d'être liées à une construction d'habitation existante et d'être situées à moins de 8 m de celle-ci ;***
 - l'édification et la transformation de clôtures ;
 - les abris de pâture à condition qu'ils soient entièrement ouverts sur un grand coté et que leur surface au sol n'excède pas 20 m² ;
 - les ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique
- 2.2.** Dans l'ensemble de la zone **à l'exception des secteurs Aa :**

Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

En matière d'eau potable les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales, sont applicables.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, l'assainissement doit être assuré par un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones d'assainissement non collectif une superficie minimale des terrains d'assiette des constructions admissibles pourra être exigée lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique qui devront être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport à la bordure de toutes les voies.

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2 Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

CHAPITRE II - ZONE N

Elle comprend des secteurs :

- **Na** intégrant l'auberge d'Estary et permettant l'accueil touristique ;
- **Nb** correspondant à des secteurs réservés aux étangs ;
- **Nc** correspondant à un secteur spécifique accueillant le relais hertzien ;
- **Nd** englobant les activités liées aux activités équestres existantes, ou complémentaires aux activités agricoles proches (tourisme rural, vente de produits à la ferme...).

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. **Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article N2.**

1.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère naturel de la zone et à la qualité des eaux souterraines.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

1.4. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.

1.5. Les constructions et installations de toutes natures ainsi que les plantations d'arbres sur une bande de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz.

1.6. La construction de bâtiments ou de clôtures fixes à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

2.1. **L'extension mesurée des constructions existantes.**

2.2. **Les piscines non couvertes, à condition d'être liées à une construction d'habitation existante et d'être situées à moins de 8 m de celle-ci.**

2.3. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à la découverte, à l'exploitation de la forêt.

2.4. L'édification et la transformation de clôtures.

2.5. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**.

2.6. Les ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique.

En outre,

2.7. Dans le secteur **Na** (auberge d'Estaray) sont admises :

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions liées à l'auberge Estary et aux activités d'accueil touristique, dès lors que ces activités et équipements sont compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages et que ces travaux permettent une insertion harmonieuse dans le site.

2.8. Dans les secteurs Nb, seules la création d'étangs, l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes correspondant au caractère du secteur sont admises.

2.9. Dans le secteur **Nc**, les installations du pylône à usage de relais hertzien et du local technique qui lui est strictement lié.

2.10. Dans le secteur **Nd** (activités équestres, activités para agricoles),

- les constructions, installations liées aux activités équestres dès lors que ces activités et équipements sont compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ; sauf contrainte légale ou réglementaire, un regroupement des constructions avec celles existantes devra être recherché pour une insertion harmonieuse dans le site ;
- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes à condition que ces constructions ou installations soient édifiées à proximité directe des bâtiments préexistants ;
- les terrains de camping à la ferme s'ils sont directement liés à une exploitation agricole et s'ils sont édifiés à proximité directe des bâtiments préexistants.

Article N3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès aux voies ouvertes au public

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

3.2. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

En matière d'eau potable les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales, sont applicables.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, l'assainissement doit être assuré par un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique qui devront être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport par rapport à la bordure de toutes les voies.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

