

COMMUNE DE NANGY 74380

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1
Modification N°1

REGLEMENT

19 Décembre 2006
19 novembre 2008

marie josée dumoutier - architecte urbaniste - 74700 sallanches

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

ARTICLE UA 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de camping et de caravanning ;
Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
Les dépôts de véhicules pouvant contenir plus de 10 unités ;
Les dépôts de matériaux ;
L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone ;
Les constructions à usage industriel ;
Les constructions à usage agricole ;
Les hébergements de type habitations légères de loisirs ;

Dans le secteur UAa :

Toute nouvelle construction exceptées celles prévues à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions abritant une activité artisanale peuvent être autorisées à condition que cette activité soit liée à une activité de prestation de service de proximité et qu'elle ne présente aucune nuisance sonore, olfactive, pour le voisinage.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard; dans le cas d'une extension, celle-ci peut être autorisée, dans la mesure où la destination du bâtiment est conservée, ou conforme au règlement de la zone, et dans la limite de 25 % de la SHON existante.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans un délai de 10 ans après le sinistre, dans l'enveloppe du volume préexistant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

Les constructions inscrites sur la liste des bâtisses remarquables sont soumises au permis de démolir.

Dans le secteur UAa :

Seules les annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient complémentaires aux constructions d'habitation à proximité.

ARTICLE UA 3: Les conditions de desserte des terrains par les voiries

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne

les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée + accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 5 m depuis toutes voies ouvertes à la circulation, jusqu'au portail d'entrée des véhicules, sauf impossibilité technique ou adaptation mineure motivée.

Dans le cas de constructions groupées ou de lotissement, un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de la voie principale d'accès.

Toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

ARTICLE UA 4: Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2 - Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3 – Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement .

L'évacuation des eaux non traitées dans les ruisseaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Un dispositif individuel vérifiable de récupération des eaux pluviales conforme à la législation et adapté aux aménagements projetés devra être réalisé; à défaut, il pourra être autorisé le raccordement dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

ARTICLE UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.1. Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies ou bien s'implanter en alignement avec un bâtiment déjà existant à la condition que cet alignement n'entraîne pas de gêne particulière.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension de la construction peut être autorisée en continuité avec la construction existante sans condition de recul mais avec une surface hors oeuvre brute limitée à 3 m².

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m), à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les emprises publiques et voiries ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure d'emprise publique et voirie ne pourra dépasser 8 m.

Dans le cas d'intersection de voiries, un recul pourra être exigé en relation avec la sécurité. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.0. Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.1. Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines ou être implantées en limite sur une profondeur de 15 m à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie lorsque la parcelle voisine supporte une construction existante en limite ne présentant pas d'ouverture sur cette façade. Dans le cas de bâtiments existants ne respectant ces règles, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante.

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0.80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il ne sera pas exigé de condition de recul :

Pour l'implantation d'une seule annexe, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Pour une seule piscine.

Pour les sas d'entrée, vérandas, serres de balcon d'une surface inférieure à 5 m².

ARTICLE UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions principales implantées en vis à vis sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 6 mètres; en outre, les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble existant ou projeté, qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas limité sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'emprise publique ou de la voie; l'emprise des constructions implantées au delà de cette profondeur, ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la propriété ou partie de la propriété située en dehors de cette bande.

ARTICLE UA 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 mètres.
Les restaurations des constructions existantes dépassant cette hauteur maximum seront autorisées dans l'enveloppe du volume existant.

ARTICLE UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

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

11.1. Implantation des constructions

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

La hauteur des remblaiements ne doit pas dépasser 1,20 m, avec une pente de 3 X 1, et la profondeur des affouillements, 1 m, par rapport au terrain naturel avant et après terrassement.

11.2. Volumes et proportions

La référence au bâti traditionnel est obligatoire et sera jugée notamment en fonction de la recherche de volumes simples et bien proportionnés.

11.3. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

La teinte doit s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes; le blanc cru est interdit. Les constructions principales en bois apparent de type chalet sont interdites.

Pour les constructions inscrites sur la liste des bâtisses remarquables toute demande de travaux devra respecter les caractéristiques architecturales préexistantes et prévoir des modifications s'harmonisant au mieux avec ces caractéristiques.

Les matériaux transparents comme le verre peuvent être utilisés en façade, dans la limite de 40% de la totalité de la surface de la façade.

11.4. Aspect des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés de petite dimension, de moins de 20 m², ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage.

La pente de la toiture doit être comprise entre 60 % et 100 %, sauf pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale pour lesquels la pente de la toiture peut atteindre un minimum de 15 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m sauf pour les bâtiments annexes pour lesquels le débord de toiture n'est pas exigé.

En limite de propriété, les débords de toiture sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles utilisées dans la région ; l'emploi du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné pourra être autorisé à condition d'une bonne harmonisation avec les couvertures environnantes.

Les teintes autorisées des couvertures sont: couleur ardoise, gris, brun-rouge, ou bien s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes.

L'emploi de matériaux transparents (vérandas, couvertures de piscine ...) peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les ouvertures dans le plan de la toiture (de type Velux) et les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 40 % de la surface de la toiture.

Pour les constructions inscrites sur la liste des bâtisses remarquables, toute demande de travaux devra respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles de la toiture, pente, matériaux, couleur etc...

11.5. Aspect des clôtures

Elles sont soumises à autorisation; en tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation.

11.5.1 En limite de voirie

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,50 m, doivent être constituées par des murs pleins ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,80 m maximum.

Dans le cas de murs pleins, celui-ci devra être réalisé soit en pierres apparentes, soit en crépi de couleur semblable à celui de la construction principale.

Dans le cas de grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, la teinte devra être en harmonie avec les teintes environnantes.

Les haies vives auront une hauteur maximale de 2 m.

Les murs de soutènement en limite de voirie sont autorisés, s'ils sont justifiés par un talus naturel et leur hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de ce talus; leur parement devra présenter un aspect fini (enduit rustique, pierres, etc...).

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins d'entretien et de sécurité.

11.5.2 En limite séparative

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,50 m, doivent être constituées par des murs pleins, ou de type claustra en bois, ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut.

ARTICLE UA 12 - Les aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

collectifs :

- ⇒ Pour les logements de moins de 50 m² de SHON = 1,5 place de stationnement au moins par logement ;
 - ⇒ Pour les logements de plus de 50 m² de SHON = 2 places de stationnement au moins par logement ;
- De plus, pour tous les logements, il sera demandé en plus des places affectées aux logements, 1 place visiteur par tranche de 8 logements ;

individuel :

- ⇒ 3 places de stationnement au moins par logement; de plus il sera demandé en plus des places affectées aux logements, 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :

- ⇒ une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- ⇒ 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour les établissements artisanaux :

- ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment ; en tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé.

Pour les constructions à usage de commerce :

⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment, et des parkings publics existants à proximité.

Pour les équipements publics :

⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment, et des parkings publics existants à proximité.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes pourra être admise sur un terrain situé à moins de 200 m. En fonction de l'importance de l'aire de stationnement, il pourra être exigé un aménagement paysager avec des plantations hautes et des plantations basses.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux; cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

ARTICLE UA 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol des constructions ne doit pas dépasser 0,80.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

ARTICLE UB 1 . Les occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de camping et de caravanning ;
Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
Les dépôts de véhicules pouvant contenir plus de 10 unités ;
Les dépôts de matériaux ;
L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone ;
Les constructions à usage industriel ;
Les constructions à usage agricole ;
Les hébergements de type habitations légères de loisirs ;

ARTICLE UB 2 . Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions abritant une activité artisanale peuvent être autorisées à condition que cette activité soit liée à une activité de prestation de service de proximité et qu'elle ne présente aucune nuisance sonore, olfactive, pour le voisinage.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ; dans le cas d'une extension, celle-ci peut être autorisée, dans la mesure où la destination du bâtiment est conservée, ou conforme au règlement de la zone, et dans la limite de 25 % de la SHON existante.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans un délai de 10 ans après le sinistre, dans l'enveloppe du volume préexistant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

La partie désaffectée à usage agricole ou artisanal d'un bâtiment existant dont la sauvegarde est souhaitable peut être affectée à 1 habitat nonobstant les dispositions de l'article UB -14 dans la mesure où son volume et ses murs extérieurs sont conservés, à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.

Les constructions inscrites sur la liste des bâtisses remarquables sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voiries

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée + accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour;

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 5 m, depuis toutes voies ouvertes à la circulation, jusqu'au portail d'entrée des véhicules, sauf impossibilité technique ou adaptation mineure motivée.

Dans le cas de constructions groupées ou de lotissement, un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de la voie principale d'accès.

Toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

ARTICLE UB 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2 – Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3 – Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les ruisseaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Un dispositif individuel vérifiable de récupération des eaux pluviales conforme à la législation et adapté aux aménagements projetés devra être réalisé; à défaut, il pourra être autorisé le raccordement dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

ARTICLE UB 5: La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique. Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.1. Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies ou bien s'implanter en alignement avec un bâtiment déjà existant.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension de la construction peut être autorisée en continuité avec la construction existante sans condition de recul mais avec une surface hors oeuvre brute limitée à 3 m².

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les emprises publiques et voiries ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure d'emprise publique et voirie ne pourra dépasser 8 m.

Dans le cas d'intersection de voiries, un recul pourra être exigé en relation avec la sécurité. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.0. Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.1. Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines ou être implantées en limite sur une profondeur de 15 m à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie lorsque la parcelle voisine supporte une construction existante en limite ne présentant pas d'ouverture sur cette façade. Dans le cas de bâtiments existants ne respectant ces règles, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante.

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il ne sera pas exigé de condition de recul pour les sas d'entrée, vérandas, serres de balcon d'une surface inférieure à 5 m².

ARTICLE UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions principales implantées en vis à vis sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 6 mètres ; en outre, les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble existant ou projeté, qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,40.

ARTICLE UB 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 mètres. Les restaurations des constructions existantes dépassant cette hauteur maximum seront autorisées dans l'enveloppe du volume existant.

ARTICLE UB 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

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

11.1. Implantation des constructions

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

La hauteur des remblaiements ne doit pas dépasser 1,20 m, avec une pente de 3 x 1, et la profondeur des affouillements, 1 m, par rapport au terrain naturel avant et après terrassement.

11.2. Volumes et proportions

La référence au bâti traditionnel est obligatoire et sera jugée notamment en fonction de la recherche de volumes simples et bien proportionnés.

11.3. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

La teinte doit s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes; le blanc cru est interdit. Les constructions principales en bois apparent de type chalet sont interdites.

Pour les constructions inscrites sur la liste des bâtisses remarquables, toute demande de travaux devra respecter les caractéristiques architecturales préexistantes et prévoir des modifications s'harmonisant au mieux avec ces caractéristiques.

Les matériaux transparents comme le verre peuvent être utilisés en façade, dans la limite de 40% de la totalité de la surface de la façade.

11.4. Aspect des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés de petite dimension, moins de 20 m², ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 m au faîtage.

La pente de la toiture doit être comprise entre 60 % et 100 %, sauf pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale pour lesquels la pente de la toiture peut atteindre un minimum de 15 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m sauf pour les bâtiments annexes pour lesquels le débord de toiture n'est pas exigé.

En limite de propriété, les débords de toiture sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles utilisées dans la région, ou en matériaux similaires; l'emploi du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné pourra être autorisé à condition d'une bonne harmonisation avec les couvertures environnantes.

Les teintes autorisées des couvertures sont: couleur ardoise, gris, brun-rouge, ou bien s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes.

L'emploi de matériaux transparents (vérandas, couvertures de piscine ...) peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les ouvertures dans le plan de la toiture (de type Velux) et les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser 40% de la surface de la toiture.

Pour les constructions inscrites sur la liste des bâtisses remarquables, toute demande de travaux devra respecter les caractéristiques traditionnelles de la toiture, pente, matériaux, couleur etc...

11.5. Aspect des clôtures

Elles sont soumises à autorisation; en tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation.

11.5.1 En limite de voirie

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,50 m, doivent être constituées par des murs pleins ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,80 m maximum. Dans le cas de murs pleins, celui-ci devra être réalisé soit en pierres apparentes, soit en crépi de couleur semblable à celui de la construction principale.

Dans le cas de grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, la teinte devra être en harmonie avec les teintes environnantes ; Les haies vives auront une hauteur maximale de 2 m. Les murs de soutènement en limite de voirie sont autorisés, s'ils sont justifiés par un talus naturel et leur hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de ce talus; leur parement devra présenter un aspect fini (enduit rustique, pierres, etc...).

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins d'entretien et de sécurité.

11.5.2 En limite séparative

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,80 m, doivent être constituées par des murs pleins, ou de type claustra en bois, ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut.

ARTICLE UB 12 - Les aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

collectifs :

Pour les logements de moins de 50 m² de SHON = 1,5 place de stationnement au moins par logement ;

Pour les logements de plus de 50 m² de SHON = 2 places de stationnement au moins par logement ;

De plus, pour tous les logements, il sera demandé en plus des places affectées aux logements, 1 place visiteur par tranche de 8 logements ;

individuel :

3 places de stationnement au moins par logement; de plus il sera demandé en plus des places affectées aux logements, 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :

⇒ une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux :

⇒ 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour les établissements artisanaux :

⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment ; en tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé.

Pour les constructions à usage de commerce :

⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment, et des parkings publics existants à proximité.

Pour les équipements publics:

⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment, et des parkings publics existants à proximité.
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes pourra être admise sur un terrain situé à moins de 200 m.
En fonction de l'importance de l'aire de stationnement, il pourra être exigé un ménagement paysager avec des plantations hautes et des plantations basses.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux; cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

ARTICLE UB 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC - 1UC

ARTICLE UC 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules pouvant contenir plus de 10 unités ;
- Les dépôts de matériaux ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les hébergements de type habitations légères de loisirs ;

ARTICLE UC 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions annexes abritant une activité artisanale peuvent être autorisées à condition que cette activité soit liée à une activité de prestation de service de proximité et qu'elle ne présente aucune nuisance sonore, olfactive, pour le voisinage.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ; dans le cas d'une extension, celle-ci peut être autorisée, dans la mesure où la destination du bâtiment est conservée, ou conforme au règlement de la zone, et dans la limite de 25 % de la SHON existante.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans un délai de 10 ans après le sinistre, dans l'enveloppe du volume préexistant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

La partie désaffectée à usage agricole ou artisanal d'un bâtiment existant dont la sauvegarde est souhaitable peut être affectée à l'habitat nonobstant les dispositions de l'article UC-14 dans la mesure où son volume et ses murs extérieurs sont conservés, à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.

Les constructions inscrites sur la liste des bâtisses remarquables sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UC 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voiries

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée + accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour ; Le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m , à partir de la chaussée de la voie publique.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 4 m depuis toutes voies ouvertes à la circulation, jusqu'au portail d'entrée des véhicules, sauf impossibilité technique ou adaptation mineure motivée.

Dans le cas de constructions groupées ou de lotissement, un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de la voie principale d'accès.

Toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

ARTICLE UC 4: Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 -- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2 – Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3 – Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau ou à l'impossibilité de raccordement, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome qui respecte la réglementation en vigueur et qui soit conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols.

L'évacuation des eaux non traitées dans les ruisseaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Un dispositif individuel vérifiable de récupération des eaux pluviales conforme à la législation et adapté aux aménagements projetés devra être réalisé; à défaut, il pourra être autorisé le raccordement dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Dans certains secteurs, des études de sol pourront être demandées.

ARTICLE UC 5: La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé dans le cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas d'assainissement autonome, une superficie minimum pourra s'avérer nécessaire, cette superficie devra être compatible avec la solution d'assainissement autorisée.

Dans les secteurs 1UC, avec un fort impact paysager, la superficie minimum des terrains constructibles, quelque soit le système d'assainissement, ne devra pas être inférieure à 1000 m².

ARTICLE UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.1. Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les emprises publiques et voiries ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Dans le cas d'intersection de voiries, un recul pourra être exigé en relation avec la sécurité.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension de la construction peut être autorisée en continuité avec la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.0 . Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.1. Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines; de plus pour les constructions nouvelles le long du ruisseau de Sauvy, le recul minimum est de 10 m par rapport à l'axe du ruisseau.

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant ces règles, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante.

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il ne sera pas exigé de condition de recul pour les sas d'entrée, vérandas, serres de balcon d'une surface inférieure à 5 m².

ARTICLE UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions principales implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 4 mètres; en outre, les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble existant ou projeté, qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UC 9 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,25.
Dans les secteurs 1UC à fort impact paysager, il est limité à 0,20.

ARTICLE UC 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 9 mètres.
Les restaurations des constructions existantes dépassant cette hauteur maximum seront autorisées dans l'enveloppe du volume existant.

ARTICLE UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

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

11.1. Implantation des constructions

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

La hauteur des remblaiements ne doit pas dépasser 1,20 m, avec une pente de 3 X 1, et la profondeur des affouillements, 1 m, par rapport au terrain naturel avant et après terrassement

11.2. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

La teinte doit s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes; le blanc cru est interdit.

Les matériaux transparents comme le verre peuvent être utilisés en façade, dans la limite de 40% de la totalité de la surface de la façade.

Pour les constructions inscrites sur la liste des bâtisses remarquables, toute demande de travaux devra respecter les caractéristiques architecturales préexistantes et prévoir des modifications s'harmonisant au mieux avec ces caractéristiques.

Les matériaux transparents comme le verre peuvent être utilisés en façade, dans la limite de 40 % de la totalité de la surface de la façade.

11.3. Aspect des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés de petite

dimension, moins de 20 m², ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 80 %, sauf pour les bâtiments annexes pour lesquels la pente de la toiture pourra atteindre un minimum de 15 %.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles utilisées dans la région, ou en matériaux similaires ; l'emploi du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné pourra être autorisé à condition d'une bonne harmonisation avec les couvertures environnantes.

Les teintes autorisées des couvertures sont: couleur ardoise, gris, brun-rouge, ou bien s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes.

L'emploi de matériaux transparents (vérandas, couvertures de piscine ...) peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les ouvertures dans le plan de la toiture (de type Velux) et les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 40 % de la surface de la toiture.

Pour les constructions inscrites sur la liste des bâtisses remarquables, toute demande de travaux devra respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles de la toiture, pente, matériaux, couleur etc...

11.4. Aspect des clôtures

Elles sont soumises à autorisation; en tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation.

11.4.1 En limite de voirie

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,50 m, doivent être constituées par des murs pleins ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,80 m maximum.

Dans le cas de murs pleins, celui-ci devra être réalisé soit en pierres apparentes, soit en crépi de couleur semblable à celui de la construction principale.

Dans le cas de grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, la teinte devra être en harmonie avec les teintes environnantes.

Les haies vives auront une hauteur maximale de 2 m.

Les murs de soutènement en limite de voirie sont autorisés, s'ils sont justifiés par un talus naturel et leur hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de ce talus; leur parement devra présenter un aspect fini (enduit rustique, pierres, etc...).

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins d'entretien et de sécurité.

11.4.2 En limite séparative

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,80 m, doivent être constituées par des murs plein ou de type claustra en bois, ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut.

ARTICLE UC 12 - Les aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

collectifs :

- ⇒ Pour les logements de moins de 50 m² de SHON = 1,5 place de stationnement au moins par logement ;
- ⇒ Pour les logements de plus de 50 m² de SHON = 2 places de stationnement au moins par logement ;
De plus, pour tous les logements, il sera demandé en plus des places affectées aux logements, 1 place visiteur par tranche de 8 logements ;

individuel:

- ⇒ 3 places de stationnement au moins par logement; de plus il sera demandé en plus des places affectées aux logements, 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :

- ⇒ une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Pour les constructions à usage de bureaux :

- ⇒ 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette.

- Pour les établissements artisanaux :

- ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment; en tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé.

- Pour les constructions à usage de commerce :

- ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment, et des parkings publics existants à proximité.

- Pour les équipements publics :

- ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment, et des parkings publics existants à proximité.
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes pourra être admise sur un terrain situé à moins de 200 m.
En fonction de l'importance de l'aire de stationnement, il pourra être exigé un aménagement paysager avec des plantations hautes et des plantations basses.

ARTICLE UC 13 - Espaces libres et plantations

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux; cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Il est notamment exigé pour une opération comprenant au moins un bâtiment regroupant plus de

4 logements de présenter sur au moins 30 % de la surface de son terrain d'assiette, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales et à des aires de jeux; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

ARTICLE UC 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 0,30.
Dans les secteurs 1UC, il ne doit pas dépasser 0,25.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

ARTICLE UR 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites.

- Les habitations ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les commerces ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les exploitations agricoles ;
- Les entrepôts ;
- Toute occupation du sol exceptées celles prévues à l'article UR2.

ARTICLE UR 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour toutes les occupations suivantes, la condition de nécessité pour le fonctionnement de l'autoroute devra être argumentée :

- Les bâtiments, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de l'autoroute.
- Les centres d'entretien.
- Les parkings.
- Les installations nécessaires à la réalisation des travaux sur l'autoroute.
- Les clôtures.

ARTICLE UR 3 - Accès et voirie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE UR 4 - Desserte par les réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction destinée à accueillir des personnes doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction destinée à accueillir des personnes, doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés et conforme à la réglementation en vigueur pour assurer la préservation de la qualité du milieu récepteur.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

ARTICLE UR 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 10 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE UR 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Non réglementé.

ARTICLE UR 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UR 10 - Hauteur maximale des- constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 10 mètres, sauf exceptionnellement pour les antennes et pour des impératifs techniques liés à la nature même de l'activité.

ARTICLE UR 11 - Aspect extérieur

11.0. Généralités

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11.1. Aspect des clôtures

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UR 12 - Les stationnements

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

ARTICLE UR 13 - Espaces libres et plantations

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

ARTICLE UR 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 0,10.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

ARTICLE UX 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules pouvant contenir plus de 10 unités ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;

ARTICLE UX 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement et qu'elles sont contenues dans le volume de l'établissement.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ; dans le cas d'une extension, celle-ci peut être autorisée, dans la mesure où la destination du bâtiment est conservée, ou conforme au règlement de la zone, et dans la limite de 25 % de la SHON existante.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans un délai de 10 ans après le sinistre, dans l'enveloppe du volume préexistant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

ARTICLE UX 3: Les conditions de desserte des terrains par les voiries

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée + accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à 6 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 5 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 5 m depuis toutes voies ouvertes à la circulation, jusqu'au portail d'entrée des véhicules, sauf impossibilité technique ou adaptation mineure motivée.

Dans le cas de constructions groupées, un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de la voie d'accès.

Toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

ARTICLE UX 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2 – Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3 – Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les ruisseaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Un dispositif individuel vérifiable de récupération des eaux pluviales conforme à la législation et adapté aux aménagements projetés devra être réalisé; à défaut, il pourra être autorisé le raccordement dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

ARTICLE UX 5: La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6.1. Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les emprises publiques et voiries ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Dans le cas d'intersection de voiries, un recul pourra être exigé en relation avec la sécurité. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE UX 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faitage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE UX 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,60.

ARTICLE UX 10 . La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit, non compris les ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité (exemple : cheminée) et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE UX 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

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

11.1. Implantation des constructions

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

La hauteur des remblaiements ne doit pas dépasser 1,20 m et la profondeur des affouillements, 1 m, par rapport au terrain naturel avant et après terrassement

11.2. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc.....

11.3. Aspect des toitures

Si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise; ces terrasses doivent être traitées en gravillons ou terre végétale plantée.

La teinte des couvertures doit être de ton neutre et mat

11.4. Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages, ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,80 mètre maximum de hauteur.

La teinte devra être en harmonie avec les teintes environnantes.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins d'entretien et de sécurité.

ARTICLE UX 12 . Les aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX2 :
 - ⇒ 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :
 - ⇒ 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage de bureaux :
 - ⇒ 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette.
- Pour les établissements artisanaux et industriels :
 - ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment; en tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé.
- Pour les constructions à usage de commerce :
 - ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment, et des parkings publics existants à proximité.

ARTICLE UX 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres non affectées aux constructions, circulations ou stationnement doivent être traitées en espaces verts, et agrémentées de plantations.
Ces surfaces traitées en espaces verts devront représenter un minimum de 20 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UX 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 0,70.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UY

ARTICLE UY 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules pouvant contenir plus de 10 unités ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les hébergements de type habitations légères de loisirs ;

ARTICLE UY 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard; dans le cas d'une extension, celle-ci peut être autorisée, dans la mesure où la destination du bâtiment est conservée, ou conforme au règlement de la zone, et dans la limite de 25 % de la SHON existante.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans un délai de 10 ans après le sinistre, dans l'enveloppe du volume préexistant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

ARTICLE UY 3: Les conditions de desserte des terrains par les voiries

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée + accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à 6 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 5 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m , à partir de la chaussée de la voie publique.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 5 m depuis toutes voies ouvertes à la circulation, jusqu'au portail d'entrée des véhicules, sauf impossibilité technique ou adaptation mineure motivée.

Dans le cas de constructions groupées, un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de la voie d'accès.

Toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

ARTICLE UY 4: Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2 – Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3 – Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les ruisseaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Un dispositif individuel de récupération des eaux pluviales conforme à la législation et adapté aux aménagements projetés devra être réalisé ; à défaut, il pourra être autorisé le raccordement dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

ARTICLE UY 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6.1. Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faitage, et que la longueur cumulée des façades bordant les emprises publiques et voiries ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Dans le cas d'intersection de voiries, un recul pourra être exigé en relation avec la sécurité.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE UY 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE UY 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,50.

ARTICLE UY 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE UY 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

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

11.1. Implantation des constructions

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

La hauteur des remblaiements ne doit pas dépasser 1,20 m et la profondeur des affouillements, 1 m, par rapport au terrain naturel avant et après terrassement

11.2. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

11.3. Aspect des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les bâtiments annexes accolés ou non au bâtiment principal ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au

faîtage.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 80 %, sauf pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale pour lesquels la pente de la toiture peut atteindre un minimum de 15 %.

Si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse peut être admise dans une faible proportion ; ces terrasses doivent être traitées en gravillons ou terre végétale plantée.

Les matériaux de couverture constitués de plaques ondulées ou de tôles non pré-laquées sont interdites.

11.4. Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages, ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,80 mètre maximum de hauteur.

La teinte devra être en harmonie avec les teintes environnantes.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins d'entretien et de sécurité.

ARTICLE UY 12 - Les aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UY. 2 :
 - ⇒ 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :
 - ⇒ une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage de bureaux :
 - ⇒ 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette.
- Pour les établissements artisanaux et industriels :
 - ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment; en tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé.
- Pour les constructions à usage de commerce :
 - ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment, et des parkings publics existants à proximité.

ARTICLE UY 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres non affectées aux constructions, circulations ou stationnement doivent être traitées en espaces verts, et agrémentées de plantations.

Ces surfaces traitées en espaces verts devront représenter un minimum de 20 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UY 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 0,60.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.
L'urbanisation future de ces zones est soumise à une procédure de Modification du PLU.

ARTICLE AU 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

ARTICLES AU 3 à AU 13.

Sans objet.

ARTICLE AU 14

Le COS est nul.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUc - 1AUc

ARTICLE AUc 1 - Occupations et utilisations interdites.

- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules pouvant contenir plus de 10 unités ;
- Les dépôts de matériaux ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les hébergements de type habitations légères de loisirs ;

ARTICLE AUc 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- *Toute construction d'habitation ne peut être autorisée que dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble pour un secteur représentant une surface cohérente et suffisante pour gérer les viabilités et les dessertes nécessaires au secteur concerné.*
- *Les constructions annexes des constructions principales existantes et/ou autorisées sont autorisées; pour celles destinées à abriter une activité artisanale ou libérale, elles sont autorisées en complément de l'habitation à condition que cette activité soit liée à une activité de prestation de service de proximité et qu'elle n'occasionne pas de gêne importante pour le voisinage.*
- *La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans un délai de 10 ans après le sinistre, dans l'enveloppe du volume préexistant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.*

ARTICLE AUc 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voiries

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire. Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement. En tout état de cause, la plate-forme (chaussée + accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4 mètres et une pente inférieure à 12 %; les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. En outre, il sera exigé un recul minimum de 5 m depuis toutes voies ouvertes à la circulation, jusqu'au portail d'entrée des véhicules sauf impossibilité technique ou adaptation mineure motivée.

Dans le cas de constructions groupées ou de lotissement, un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de la voie d'accès.

Toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

ARTICLE AUc 4: Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2 – Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'électricité; les raccordements seront enterrés.

3 – Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau ou à l'impossibilité de raccordement, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome qui respecte la réglementation en vigueur et qui soit conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols.

b - Eaux pluviales

Un dispositif individuel de récupération des eaux pluviales conforme à la législation et adapté aux aménagements projetés devra être réalisé ; à défaut, il pourra être autorisé le raccordement dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

ARTICLE AUc 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé dans le cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement

Dans le cas d'assainissement autonome, une superficie minimum pourra s'avérer nécessaire, cette superficie devra être compatible avec la solution d'assainissement autorisée.

Dans les secteurs 1AUc, avec un fort impact paysager, en cas de division de terrain, la superficie minimum des terrains constructibles, quel que soit le système d'assainissement, ne devra pas être inférieure à 1000 m².

ARTICLE AUc 6 -L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.1. Implantation

A défaut d'indication de recul inscrit sur le plan de zonage, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les emprises publiques et voiries ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Dans le cas d'intersection de voiries, un recul pourra être exigé en relation avec la sécurité.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE AUc 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines; de plus pour les constructions nouvelles le long du ruisseau de Sauvy, le recul minimum est de 10 m par rapport à l'axe du ruisseau.

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE AUc 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions principales d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 4 m ; en outre, les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble existant ou projeté, qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux constructions d'habitation, sauf si elles sont accolées.

ARTICLE AUc 9 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,20.

ARTICLE AUc 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE AUc 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

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

11.1. Implantation des constructions

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

La hauteur des remblaiements ne doit pas dépasser 1,20 m, et la profondeur des affouillements, 1 m, par rapport au terrain naturel avant et après terrassement.

En cas de réalisation de parkings en souterrain des constructions de logements en collectif, les rampes d'accès peuvent être autorisées sans limite de hauteur d'affouillement mais sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à condition que le niveau du sous sol ne soit pas inférieur aux niveaux de la nappe phréatique et du réseau d'eaux pluviales, une étude de sols devra être réalisée

11.2. Volumes et proportions

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

11.3. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

La teinte doit s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé; la teinte devra s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes; les blancs crus sont interdits.

Les matériaux transparents comme le verre peuvent être utilisés en façade, dans la limite de 40% de la totalité de la surface de la façade.

11.4. Aspect des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés de petite dimension, moins de 20 m², ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 m au faîtage.

De plus, les toitures de bâtiments de logements collectifs pourront présenter une petite partie de toiture terrasse pour intégrer des éléments techniques comme les ascenseurs ou autres. La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 80 %, sauf pour les bâtiments annexes non accolés pour lesquels la pente de toiture pourra atteindre un minimum de 15 % .

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de la région, en ardoises; l'emploi du cuivre, de l'innox plombé, du zinc patiné pourra être autorisé à condition d'une bonne harmonisation avec les couvertures environnantes.

Les teintes autorisées des couvertures sont: couleur ardoise, gris, brun-rouge, ou bien s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes.

L'emploi de matériaux transparents (vérandas, couvertures de piscine ...) peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures terrasses végétalisées des annexes sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et environnementale.

Les ouvertures dans le plan de toiture (de type vélux), les panneaux solaires et les tuiles solaires sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 40 % de la surface totale de la toiture.

11.5. Aspect des clôtures

Elles sont soumises à autorisation; en tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation.

11.5.1 En limite de voirie

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,50 m, doivent être constituées par des murs pleins ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,80 m maximum.

Dans le cas de murs pleins, celui-ci devra être réalisé soit en pierres apparentes, soit en crépi de couleur semblable à celui de la construction principale.

Dans le cas de grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, la teinte devra être en harmonie avec les teintes environnantes.

Les haies vives auront une hauteur maximale de 2 m.

Les murs de soutènement en limite de voirie sont autorisés, s'ils sont justifiés par un talus naturel et leur hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de ce talus; leur parement devra présenter un aspect fini (enduit rustique, pierres, etc...).

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins d'entretien et de sécurité.

11.5.2 En limite séparative

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,80 m, doivent être constituées par des murs pleins, ou de type claustra en bois, ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut.

ARTICLE AUc 12 - Les aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

collectifs :

⇒ Pour les logements de moins de 50 m² de SHON = 1,5 place de stationnement au moins par logement ;

⇒ Pour les logements de plus de 50 m² de SHON = 2 places de stationnement au moins par logement ;
De plus, pour tous les logements, il sera demandé en plus des places affectées aux logements,
1 place visiteur par tranche de 8 logements ;

individuel :

- ⇒ 3 places de stationnement au moins par logement; de plus il sera demandé en plus des places affectées aux logements, 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :

- ⇒ une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- ⇒ 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour les établissements artisanaux :

- ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment ; en tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé.

Pour les constructions à usage de commerce :

- ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment, et des parkings publics existants à proximité.

Pour les équipements publics :

- ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment, et des parkings publics existants à proximité.
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes pourra être admise sur un terrain situé à moins de 200 mètres.
En fonction de l'importance de l'aire de stationnement, il pourra être exigé un aménagement paysager avec des plantations hautes et des plantations basses.

ARTICLE AUc 13 - Espaces libres et plantations

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Il est notamment exigé pour une opération comprenant au moins un bâtiment regroupant plus de 4 logements de présenter sur au moins 30 % de la surface de son terrain d'assiette, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales et à des aires de jeux; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

ARTICLE AUc 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 0,20.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUx - AUxf - AUxg

ARTICLE AUx 1 - Occupations et utilisations interdites.

- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules pouvant contenir plus de 10 unités ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les hébergements de type habitations légères de loisirs ;

ARTICLE AUx 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toute construction ne peut être autorisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone, précisant les viabilisations et les dessertes.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité, à condition qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction principale et que la surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 100 m².

1 seul logement par entreprise est autorisé.

En outre :

- Dans le secteur AUxf (« f » pour ferrailles) des Champs de Thiollaz, déjà occupé par une activité classée de dépôts de ferrailles, l'occupation existante doit tenir compte de l'environnement et prévoir un aménagement paysager pour ne pas pénaliser le voisinage.
- Dans les secteurs AUxg (« g » pour gravats) des Bois, déjà occupés par des activités classées d'extraction et/ou de recyclage des matériaux, les occupations et utilisations des sols admises devront être compatibles et nécessaires aux occupations existantes et apporter la moindre gêne au voisinage.

ARTICLE AUx 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voiries

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée + accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à 6 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 5 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumise à l'appréciation du gestionnaire de la voie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 5 m depuis toutes voies ouvertes à la circulation, jusqu'au portail d'entrée des véhicules, sauf impossibilité technique ou adaptation mineure motivée.

Toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

ARTICLE AUx 4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2 – Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3 – Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b - Eaux pluviales

Un dispositif individuel de récupération des eaux pluviales conforme à la législation et adapté aux aménagements projetés devra être réalisé ; à défaut, il pourra être autorisé le raccordement dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

ARTICLE AUx 5. La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE AUx 6 -L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6.1. Implantation

Sauf indication particulière portée au plan de zonage, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, sauf en cas d'indication de recul indiqué sur le plan de zonage.

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les emprises publiques et voiries ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Dans le cas d'intersection de voiries, un recul pourra être exigé en relation avec la sécurité. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

Dans le secteur AUx. de Champ Vieux, à défaut de produire un projet urbain conforme à l'article L111-I-4 du Code de l'Urbanisme, l'implantation des constructions par rapport à la RD1205 doit respecter un recul de 75 m depuis l'axe de la voie.

ARTICLE AUx 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE AUx 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUx 9 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,60.

ARTICLE AUx 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit, non compris les ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité (exemple: cheminée) et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE AUx 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

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

11.1. Implantation des constructions

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

La hauteur des remblaiements et la profondeur des affouillements du terrain naturel avant et après terrassement ne doivent pas dépasser 1 m, sauf dans les secteurs AUxf et AUxg.

11.2. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

11.3. Aspect des toitures

Si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise. La teinte des couvertures doit être de ton neutre et mat.

11.4. Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages, ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,80 mètre maximum de hauteur.

La teinte devra être en harmonie avec les teintes environnantes.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins d'entretien et de sécurité.

ARTICLE AUx 12 . Les aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article AUx2 :
 - ⇒ 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :
 - ⇒ une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage de bureaux :
 - ⇒ 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette.
- Pour les établissements artisanaux et industriels :
 - ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment ; en tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé.

- Pour les constructions à usage de commerce :

⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment, et des parkings publics existants à proximité.

ARTICLE AUx 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres non affectées aux constructions, circulations ou stationnement doivent être traitées en espaces verts, et agrémentées de plantations.

Ces surfaces traitées en espaces verts devront représenter un minimum de 20 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE AUx 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 0,70.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH

ARTICLE AUH 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article AUH 2.

ARTICLE AUH 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles destinées au service public et d'intérêt collectif et à usage d'activités sanitaires et sociales, ainsi que les occupations complémentaires liées à cet usage.

ARTICLE AUH 3: Les conditions de desserte des terrains par les voiries

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée + accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à :

6 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4,50 mètres pour les voies en double sens, 5 mètres de large, avec une chaussée minimum de 3 mètres pour les voies à sens unique, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voie concernée et présentera au moins une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE AUH 4: Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2 – Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3 – Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b - Eaux pluviales

Un dispositif individuel de récupération des eaux pluviales conforme à la législation et adapté aux aménagements projetés devra être réalisé.

ARTICLE AUH 5: La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE AUH 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0 . Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique, toutes ces voies étant externes au périmètre d'opération; pour les voies internes au périmètre d'opération les règles ne s'appliquent pas.

6.1. Implantation

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la voie ou emprise publique qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à $H / 2$, ou au minimum à 9 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimum de 2 mètres.

ARTICLE AUH 7 . L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à $H / 2$, ou au minimum à 9 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimum de 2 mètres.

ARTICLE AUH 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUH 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUH 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point du bâtiment et le point du terrain naturel situé à

l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 5 niveaux utiles.

Il pourra être admis un niveau technique supplémentaire comprenant les ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité, exemples: cheminées, ascenseur, etc...

Aucun élément de toiture ne devra dépasser la cote altimétrique de 474 m, NGF.

ARTICLE AUH 11 - L'aspect extérieur des constructions

11.0. Généralités

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants; il sera tenu compte des perceptions proches ou lointaines des constructions envisagées, aussi bien du côté des voies rapides que du côté des autres voies.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'ambiance du site de grande qualité paysagère; en outre, elles devront être conçues en fonction du caractère sonore des voies environnantes, existantes et futures.

Si le projet le justifie dans sa cohérence et son innovation, des adaptations aux règles qui suivent pourront être admises.

11.1. Implantation des constructions

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

A noter que le secteur de remblais récents en partie sud de la zone et délimité sur le plan de zonage n'est pas à considérer comme un terrain naturel.

11.2. Aspect des façades

Les façades présentant un linéaire de plus de 50 m de longueur devront comporter des caractéristiques architecturales qui permettent de rompre cet aspect linéaire, par exemple :

- décrochements, retraits, saillies, transparences etc...

Les matériaux de façade utilisés devront être de type et d'aspect naturel: bois, béton poli dans des tonalités grises, béton lasuré, pierre, enduit pastel gris clair, verre, ou matériaux similaires. Les menuiseries devront être traitées de la manière suivante: métal naturel (gris mat ou brillant ou rouillé vernis), bois blond, ou matériaux similaires de teinte gris clair ou blond.

Les bardages ou charpentes métalliques devront être traités de la manière suivante :

- acier galvanisé ou acier inoxydable ou aluminium naturel non peint ou peint en gris clair, ou matériaux similaires.

D'une manière générale, sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

11.3.Aspect des toitures

Toutes les toitures devront présenter un aspect soigné au titre de la cinquième façade.

Dans le cas où des éléments techniques sont prévus au dernier niveau, dit technique, ils devront être ordonnés et dissimulés par des structures translucides (claustra, matériaux translucides ...).

Les matériaux de couverture pour les toits en pente doivent être en tuiles de la région ou en ardoises; l'emploi du cuivre, de l'inox plombé, du zinc pourra être autorisé.

Les teintes autorisées des couvertures sont: brune, couleur ardoise, gris ou couleur naturelle

des matériaux métalliques autorisés.

L'emploi de matériaux transparents (vérandas ou autres...) peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

11.4. Aspect des clôtures

Elles sont soumises à autorisation; en tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation; d'une hauteur maximum de 2,20 m, elles doivent être constituées par :

- des grilles ou grillages plastifiés verts, de mailles carrées, fixés sur des poteaux plastifiés et comportant ou non un mur bahut de 0,80 m maximum, et masqués par des plantations en haies vives ;
- des éléments métalliques de section la plus fine possible, galvanisés ou inox, présentant un aspect de transparence ;
- des haies vives.
- des murs pleins peuvent être autorisés de manière ponctuelle à condition que leur hauteur maximum ne dépasse pas 2,20 m, qu'ils soient en pierres maçonnées ou revêtus d'un enduit taloché de teinte gris ciment naturel ou sable du pays, ou en béton brut.

Les murs de soutènement en limite de voirie sont autorisés s'ils sont justifiés par un talus naturel et leur hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de ce talus, avec en plus la hauteur du parapet ; leur parement devra présenter un aspect fini (enduit rustique, pierres, béton brut, etc...).

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins d'entretien et de sécurité.

ARTICLE AUH 12. Les aires de stationnement

Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

Le nombre de stationnements doit correspondre aux besoins recensés.

Les aires de stationnement devront être fractionnées par tranche de 200 places au maximum ; entre chaque tranche de stationnement une coupure végétale d'une largeur minimum de 4 m, devra être prévue avec des plantations d'arbres à haute tige.

A l'intérieur des tranches de stationnements, un aménagement paysager devra comporter au moins 1 arbre à haute tige pour 10 stationnements.

Un pourcentage de 30 % des stationnements nécessaires devra être réalisé selon 3 possibilités (voir croquis dans rapport de présentation) : sous bâtiment, sous espaces publics, sous autre niveau de parking.

Pour la typologie en parkings superposés, la réalisation devra respecter un maximum de 2 niveaux de superposition aérienne et utiliser au mieux la pente du terrain naturel pour réduire les pentes d'accès.

En cas d'extension de stationnements à posteriori, ils devront obligatoirement être tous réalisés conformément au type superposé (voir croquis dans rapport de présentation). En outre, Une aire de stationnement spécifique devra être implantée à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment d'accueil, pour les transports en commun, pour les taxis, pour les personnes à mobilité réduite et pour les véhicules sanitaires; des abris devront être prévus pour l'attente ou la dépose des usagers.

ARTICLE AUH 13 - Espaces libres et plantations

Toutes les surfaces non utilisées par le bâti, les stationnements et les dessertes, devront être obligatoirement paysagées ; un plan des aménagements paysagers comportant le détail

(emplacements, espèces...) des plantations devra être joint à la demande de permis de construire; par principe, toute plantation détruite devra être replantée.

Les aménagements paysagers devront au minimum respecter les caractéristiques suivantes : Les limites périphériques du site devront être prévégétalisées sur une largeur minimum de 4 m en utilisant les plantations existantes et en complétant avec des plantations nouvelles de haute tige, diversifiées, de type essences locales et d'entretien facile; cette haie végétale continue pourra présenter des aérations ponctuelles permettant des vues intéressantes sur les bâtiments en fonction des vues perspectives paysagères les plus valorisantes.

La limite périphérique au sud-ouest en séparation avec la centrale d'enrobé existante devra être particulièrement bien fournie avec des plantations à haute tige pour former un bon écran végétal sur un merlon de terre végétale et l'ensemble de la zone de remblais (délimitée au plan de zonage) sera paysagée à l'identique de l'ensemble du site pour ses parties non utilisées par les bâtiments, les voiries et les stationnements.

La trame végétale existante à l'intérieur de l'emprise foncière devra être conservée et complétée (avec les mêmes caractéristiques que les limites périphériques) en s'adaptant si nécessaire et de manière exceptionnelle à l'organisation fonctionnelle des occupations du sol comme les dessertes; dans le cas d'adaptation, les surfaces de plantations supprimées, seront remplacées à surface équivalente pour compléter la trame végétale.

Le réseau hydraulique devra être préservé et valorisé par exemple avec des accompagnements de cheminements piétonniers; en cas de franchissements par des liaisons nécessaires au projet autorisé, ceux-ci devront être réalisés en aérien de type passerelle, pont ou galerie (ouverte ou fermée) ; aucun franchissement par des éléments bâtis ou par des remblais ne pourra être autorisé.

Un secteur pour un espace de type jardin de détente et d'attente, de loisirs et d'agrément, devra être aménagé sur une surface minimum d'un seul tenant de 4.000 m², avec des plantations hautes et des plantations basses, et avec un lieu équipé de bancs, d'abris, de jeux d'enfants, etc...

ARTICLE AUH14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

ARTICLE A 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation, exceptées celles prévues à l'article A2 ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanage, exceptés ceux prévus à l'article A2 ;
- Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A2.

ARTICLE A 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- A2 - 1 : Bâtiments et installations agricoles

- Les bâtiments et installations agricoles ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base de critères précisés au rapport de présentation et sous réserve d'une localisation et d'une implantation adaptée au site.
- Les bâtiments destinés au stockage ne sont admis qu'à la condition d'être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier d'une autre implantation projetée par des impératifs techniques ou fonctionnels.
- Les annexes touristiques (gîtes ruraux, ferme auberge, chambres d'hôtes) des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone et les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments.
- Les campings à la ferme sous réserve d'être limités à 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- Les serres et tunnels sous réserve de ne pas créer de nuisances excessives au voisinage.
- Les bâtiments nécessaires à l'élevage « hors sol », sous réserve d'être implantés à plus de 150 mètres des zones urbaines ou d'urbanisation future.
- Les logements de fonction destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - ⇒ nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, être implantés selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments préexistants de l'exploitation et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,

soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements ils devront être soit accolés soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) , soit logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes; chacun des logements ne devra pas dépasser une surface hors oeuvre nette de 200 m².

- A2 – 2 : Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré, est autorisée dans un délai de 10 ans suivant le sinistre et dans l'enveloppe du volume préexistant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

- A2- 3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

- A2 - 4 : Divers

- Les boxes à chevaux sous réserve d'être implantés à proximité de bâtiments préexistants (pour éviter une implantation en pleine nature).

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou au loisir doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée.

2 – Assainissement

a - Eaux usées

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité de raccordement à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur et conforme à la carte d'aptitude des sols.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Un dispositif individuel de récupération des eaux pluviales conforme à la législation et adapté aux aménagements projetés devra être réalisé ; à défaut, il pourra être autorisé le raccordement dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

3 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0 . Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6.1. Implantation

A défaut d'indication particulière portée au plan l'implantation des constructions doit respecter un recul de 6 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas limitée, sauf en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels pour lesquelles la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE A 11 . L'aspect extérieur des constructions

11.0. Généralités

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11.1. Aspect des façades

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.
Les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en oeuvre soignée.
Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.
Les teintes blanches, vives sont interdites.
Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l' article 11 de la zone UC.

11.2. Aspect des toitures

Dans le cas de couvertures métalliques, elles devront être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.
Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.
Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UC.

11.3. Traitements extérieurs

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.
Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

11.4. Clôtures

D'une- hauteur maximale de 1,20 m, elles devront être de type agricole.
Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins d'entretien et de sécurité.
Pour les clôtures des habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UC.

ARTICLE A 12 - Les aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

ARTICLE A 13 - Les plantations

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.

Les choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc...).

Les plantations et haies existantes inscrites au titre de l'article L123-1-7 du code de l'Urbanisme sont protégées et ne doivent pas être défrichées.

ARTICLE A 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N - Na - Ne - Nh -Nm

ARTICLE N 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions nouvelles exceptées celles prévues à l'article N2 sont interdites ;

- Les parcs de stationnement (sauf en zone Na) ;
- Les carrières, les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2, à l'exception des affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires à la réalisation des équipements publics ;

En outre, dans les secteurs Nm :

Les remblais et les drainages sont interdits.

ARTICLE N 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La reconstruction d'un bâtiment sinistré, est autorisée dans un délai de 10 ans suivant le sinistre et dans l'enveloppe du volume préexistant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les constructions inscrites sur la liste des bâtisses remarquables sont soumises au permis de démolir.

N2-1. Dans les secteurs Na :

Seuls sont autorisés: les ouvrages techniques nécessaires au stationnement des gens du voyage, à la condition de présenter un plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

N2-2. Dans les secteurs Nh :

La réhabilitation des bâtiments existants est soumise aux conditions suivantes :

- Les réparations, transformations et restaurations sont autorisées dans le volume existant dans la mesure où sa destination est conservée; dans le cas d'un agrandissement, une seule extension est admise dans la limite de 25 % de la SHON existante et /ou dans la limite de 150 m² de SHON totale y compris l'existant.
- La réaffectation des bâtiments existants est soumise aux conditions suivantes :
 - Un bâtiment existant désaffecté de construction traditionnelle et dont la sauvegarde

est souhaitable, peut être réaffecté à 1 habitation dans la mesure où :

- la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone,
 - la réaffectation doit être contenue dans le volume existant,
 - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
 - il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
 - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voire l'améliorer,
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les annexes des bâtiments réhabilités et / ou réaffectés :

Les annexes (telles que garage, abri, à outils, de jardin, bûcher, boxes à chevaux ...) de ces bâtiments sont admises si elles sont accolées aux constructions préexistantes ; en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle, elles pourront être implantées à proximité immédiate de celles-ci dans la limite d'une annexe par construction existante ne dépassant pas 30 m² de SHOB et 3,50 m de hauteur au faîtage, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

N2-3. Dans les secteurs Nc :

La réhabilitation des bâtiments existants est soumise aux conditions suivantes :

- Les réparations, transformations et restaurations sont autorisées dans le volume existant dans la mesure où sa destination est conservée ; dans le cas d'un agrandissement, une seule extension est admise dans la limite de 25 % de la SHON existante et 1 ou dans la limite de 150 m² de SHON totale y compris l'existant.

La réaffectation des bâtiments existants est soumise aux conditions suivantes :

- Un bâtiment existant désaffecté de construction traditionnelle et dont la sauvegarde est souhaitable, peut être réaffecté à l'habitation dans la mesure où :
 - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone,
 - la réaffectation doit être contenue dans le volume existant,
 - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
 - il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
 - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voire l'améliorer,

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les constructions nouvelles d'habitation ne peuvent être admises, sous les réserves cumulatives suivantes:

- d'une intégration paysagère soignée dans le site,
- la construction n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone,
- son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
- la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les annexes des bâtiments réhabilités et/ou réaffectés et les nouvelles constructions :

- Les annexes (telles que garage, abri, à outils, de jardin, bûcher, boxes à chevaux ...) de ces bâtiments sont admises si elles sont accolées aux constructions préexistantes; en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle, elles pourront être implantées à proximité immédiate de celles-ci dans la limite d'une annexe par construction existante ne dépassant pas 30 m² de SHOB et 3,50 m de hauteur au faîtage, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

N2-3. En outre, pour les constructions remarquables inscrites sur la liste du bâti traditionnel, toute demande de travaux devra respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles mentionnées dans les articles ci-après, et notamment :

Les réhabilitations de ces bâtiments existants, sans extension et sans limitation de SHON, sont admises sous réserve de respecter :

- les règles de raccordement aux réseaux,
- les stationnements sur la propriété,
- les accès conformes à la sécurité,
- l'architecture traditionnelle du bâtiment

ARTICLE N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 -Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée sauf pour les logements à usage locatif.

2 – Assainissement

a - Eaux usées.

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité de raccordement à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur et conforme à la carte d'aptitude des sols.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Un dispositif individuel de récupération des eaux pluviales conforme à la législation et adapté aux aménagements projetés devra être réalisé ; à défaut, il pourra être autorisé le raccordement dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

3 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé. Une superficie minimale de terrain peut être nécessaire en cas de réalisation d'un assainissement non collectif ; cette superficie devra être compatible avec la solution d'assainissement autorisée.

ARTICLE N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6.1. Implantation

A défaut d'indication particulière portée au plan l'implantation des constructions doit respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 2 mètres, sauf si elles sont accolées.

ARTICLE N 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - La hauteur maximale des constructions

Pour les constructions nouvelles autorisées dans le secteur Nc, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 7 mètres.

Les réhabilitations et réaffectations autorisées des constructions existantes dépassant cette hauteur maximum seront autorisées dans l'enveloppe du volume existant

ARTICLE N 11 - L'aspect extérieur des constructions

Pour les réhabilitations, les réaffectations et les reconstructions après sinistre des bâtiments existants, le projet devra être respectueux de l'aspect traditionnel préexistant et préserver toute caractéristique architecturale particulièrement significative du bâtiment liée notamment à la volumétrie, aux ouvertures, à la toiture, aux matériaux utilisés, etc...

Tout projet sera examiné en tant que cas particulier et jugé en fonction d'une bonne prise en compte de l'aspect extérieur préexistant.

Pour les constructions existantes dans le secteur Nh, les règles sont celles mentionnées dans la zone Uc.

Pour les constructions nouvelles autorisées dans le secteur Nc, les règles sont celles mentionnées dans la zone UC.

Les annexes autorisées à l'article N2 devront être compatibles avec l'architecture des bâtiments préexistants ou projetés et traitées avec une bonne intégration dans le site.

Pour les constructions remarquables inscrites sur la liste du bâti traditionnel » toute demande de travaux devra respecter les caractéristiques architecturales préexistantes et prévoir des modifications s'harmonisant au mieux avec ces caractéristiques.

Les matériaux transparents comme le verre peuvent être utilisés en façade, dans la limite de 40% de la totalité de la surface de la façade.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins d'entretien et de sécurité.

ARTICLE N 12 - Les aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, des chemins ruraux, d'accès ou de promenade.

ARTICLE N 13 - Les plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Pour les constructions nouvelles autorisées dans le secteur Nc, Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser 0,15.