

- Titre I -

Dispositions générales

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **GRESY SUR AIX**.

Il est accompagné

- d'un plan général au 1/5000ème couvrant l'ensemble du territoire
- de 3 plans au 1/2000ème couvrant La ZAC de l'échangeur / Les Choseaux ; Le chef lieu / Les Maguets ; Droise.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- ♦ Les servitudes d'utilité publique jointes dans les Annexes du dossier de PLU
- ♦ Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les espaces naturels sensibles (L et R 142),
 - les zones d'aménagement différé (L et R 210, 212, 213)
 - le droit de préemption urbain (L et R 210, 211, 213)
 - les Monuments historiques (L 421, 430, R 421.38, 430.26, 430.27)
 - le sursis à statuer (L. 111.9, L. 111.10)
 - la salubrité ou la sécurité publique (R. 111.2)
 - la conservation ou la mise en valeur d'un site (R. 111.3.2)
 - la desserte par des voies publiques ou privées (R 111.4)
 - l'environnement (R 111.14.2)
 - l'aspect des constructions (R 111.21)
 - postes de transformation de courant électrique, de gaz (R. 332.16)
- ♦ Les règlements des lotissements approuvés. A noter qu'à compter du 8.1.88, en application des articles L 315.2.1 et R 315.44.1 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme s'opposent aux règles spécifiques des lotissements autorisés depuis plus de 10 ans.
- ♦ Le livre V du Code du Patrimoine et notamment son titre II relatif à l'archéologie préventive ainsi que l'article L 531.14 concernant les découvertes fortuites.
- ♦ La loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.
- ♦ La loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992.
- ♦ La loi sur les Paysages du 8 Janvier 1993 et du 9 Février 1994.
- ♦ La loi sur le Bruit du 9 Janvier 1995.
- ♦ La loi sur le renforcement de la protection de l'Environnement du 2 Février 1995.
- ♦ La loi d'orientation agricole du 10 Juillet 1999.
- ♦ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.
- ♦ La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.
La loi « Montagne » du 9 janvier 2005

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé en zones et secteurs délimités et repérés aux plans par les indices suivants :

◆ LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Secteur UA : définissant des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Secteur UD : définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination. Dans ces secteurs, l'aménagement des bâtiments existants est autorisé.

Secteur UC : définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat de densité moyenne ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination. Dans ces secteurs, l'aménagement des bâtiments existants est autorisé.

Secteur UE : définissant des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Sous secteur indicé « C » : définissant les secteurs à vocation d'activités économiques dans lesquels l'exploitation de carrière est autorisée.

Secteur UEP : définissant des secteurs à vocation d'équipements et espaces publics.

Les secteurs indicés « Z » sont concernés tout ou en partie par un risque d'origine naturelle.

◆ LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »

Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Secteur AU « indicé » : définissant des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

- Secteurs AUB définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

- Secteurs AUC définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat de densité moyenne (habitat intermédiaire ou collectifs).

- Secteur AUD définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

- Secteur AUE définissant des secteurs destinés à recevoir des activités économiques.

Les secteurs indicés « z » sont concernés tout ou partie par un risque d'origine naturelle.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les Orientations d'Aménagement (document n°3 du PLU) présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur ces zones à urbaniser. **Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées par le Règlement.**

Secteur AU « stricte » définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Leur ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ces secteurs font l'objet des articles du Titre III.

◆ **LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Secteur A s : définissant des secteurs agricoles présentant des enjeux paysagers.

Ces secteurs font l'objet des articles du Titre IV.

◆ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « ZONES N »** :

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Secteur Nu : définissant des secteurs d'habitat isolé de taille limitée où seule l'évolution du bâti existant est autorisée (changement de destination et extension).

Secteur N A41 : définissant les secteurs compris dans l'emprise de l'autoroute A41.

Secteur ND : correspondant à des maisons de caractère ou des châteaux accompagnés de leurs parcs

Secteur NH : définissant les secteurs de marais ou de zones humides faisant l'objet d'une forte protection.

Secteur NC : définissant les secteurs correspondant à l'exploitation des carrières.

Secteur NL : définissant les secteurs de camping et de loisirs de plein air, pouvant accueillir des équipements sportifs et installations techniques.

Ces secteurs font l'objet des articles du Titre V.

Les documents graphiques font, en outre, apparaître des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du Règlement, à l'exception de l'article 14, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

Article 5 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Toutes les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les ouvrages de type EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc,... ne seront pas soumis aux articles 8 à 14 des règles de chacune des zones.

Ils devront cependant s'inscrire au mieux dans leur environnement par une implantation et un traitement appropriés.

Article 6 – RECIPROCITE DES RECLS AUTOUR DES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE

Pour information, il est rappelé que l'article L.111.3 du Code Rural précise :
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Cette disposition n'est pas opposable au Plan Local d'Urbanisme mais aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, ...).

Les bâtiments d'élevage sont repérés par une étoile sur le Règlement.

Article 7 – RISQUES D'ORIGINE NATURELLE

Les zones touchées en tout ou partie par un risque naturel sont identifiées par un indice « z » sur les plans.

Les documents graphiques font, en outre, apparaître des secteurs de couleur signalant l'existence d'un risque d'origine naturelle.



secteur concerné par des risques naturels faibles. Les pétitionnaires pourront se référer aux recommandations indiquées dans le PIZ joint en annexe du rapport de présentation, pour information.



secteur concerné par des risques naturels moyens. Les pétitionnaires pourront se référer aux recommandations et ou prescriptions indiquées dans le PIZ joint en annexe du rapport de présentation, pour information.



secteur de risque fort non constructible.

Le Plan d'Indexation en Z (PIZ), document graphique sur les risques naturels, fait apparaître les secteurs où sont interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Une bande de 10m à partir du haut des berges de chaque cours d'eau devra être vierge de toute construction et remblai afin de préserver l'espace de respiration des cours d'eau, leur capacité hydraulique et maintenir un espace d'accès aux berges lié à l'entretien.

Article 8 - PRESCRIPTIONS CONCERNANT LA LUTTE CONTRE LE BRUIT

Conformément à la loi 92-1444 du 31 Décembre 1992 et au décret 95-021 du 9 Janvier 1995 relatifs à la lutte contre le bruit, des bandes de nuisances sonores ont été établies par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999. A l'intérieur de ces bandes, repérées sur le plan de zonage, les constructeurs des bâtiments concernés par la réglementation devront respecter les valeurs minimales d'isolement acoustique, qui se rattachent au classement sonore de cette infrastructure terrestre classée.

- Titre II -

Dispositions applicables aux zones urbaines « U »

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UA

CARACTERE DES SECTEURS UA

Les secteurs UA sont des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Afin de répondre à cet objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé dans ces secteurs.

L'indice « z » définit les zones touchées, en tout ou partie, par les risques naturels. Cet indice invite à se référer aux prescriptions ou recommandations du PIZ annexé au rapport de présentation.

Afin de répondre à l'objectif de mixité sociale, toute opération d'habitat de plus de 5000 m² de SHON devra avoir un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Pour toute opération inférieure à 5000m² de SHON, il sera imposé 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- Les carrières.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage agricole ou destiné au gardiennage des animaux.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et de matériaux.

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

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

- 1- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- 2- L'aménagement, l'extension ou la création d'installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances ; ou nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes.
- 3- L'aménagement, l'extension et les constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.

4- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

5- Dans les sous-secteurs UAz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions **ou recommandations** du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation nécessitant des consultations préalables du Plan (document n°1-2 du PLU).

De plus, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les constructions devront :

- être surélevées sur remblais ou avec un vide sanitaire au niveau TN+0.80m
- ne pas présenter de locaux de sommeil au rez de chaussée.

6- Pour la zone UA de la Gare, l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement de la fiche 26.

Article UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être

raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. **Le débit de fuite devra être inférieur à 6 litres seconde et par hectare.**

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, sauf :

- pour des motifs de sécurité publique.
- pour les extensions mesurées d'une construction existante située dans la marge de recul où le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

1. Dans les secteurs où l'ordre continu ou semi-continu préexiste, celui-ci doit être maintenu. Cet ordre peut toutefois être interrompu pour des motifs de sécurité publique.

2. Pour les autres secteurs, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Construction simultanée de part et d'autre de la limite
- Construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété
- Extension mesurée d'une construction existante, à la condition que l'extension soit à vocation d'annexe et que sa hauteur ne dépasse pas 4m hors tout. Dans ce cas, toute extension projetée doit être accolée au bâtiment principal et peut aller jusqu'à la limite séparative.

Dans les autres cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes séparées du volume principal

Les annexes telles que garages, abris etc. peuvent s'implanter librement, sauf les piscines qui devront être établies à 2m00 minimum des limites séparatives de propriétés.

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
 - l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire
- Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

La hauteur maximale ne doit pas excéder la plus grande hauteur des immeubles voisins, avec une tolérance de 1 m.

Les annexes séparées du bâtiment principal, de même que les extensions, auront une hauteur maximale limitée à 4 mètres hors tout.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Objectifs

L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en :

- poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages du coteau, ainsi que dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place ;
- faisant en sorte que les bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale et touristique traditionnelle, soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et dans un souci de préservation du patrimoine.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

Consultance architecturale (information) :

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CCLB avant et au cours de l'élaboration du projet.

11.2. 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.

Exceptés pour les accès et une fois la construction achevée, les mouvements de terre sont limités à 1,30 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel, et ils ne dépasseront pas 0,50 mètres dans une bande de 4 mètres le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété.

11.3. Aspects des façades :

1. Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons... aspects et couleurs des enduits ; avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...) il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.

- l'utilisation du bois devra préserver un équilibre avec la partie enduite.

2. constructions nouvelles : Le revêtement des murs sera principalement en maçonnerie enduite.

L'utilisation de matériaux d'aspect bois est toutefois possible :

- s'il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal,
- pour des constructions contemporaines,

Les constructions d'aspect bois de type chalet (pastiche de style montagnards, canadien ou tyrolien) sont interdites.

3. Les couleurs et textures des enduits seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens, dans des teintes pasteltes, gris-beige. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

11.4. Aspects des toitures

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

1. Volumétrie : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

Exceptionnellement, elles pourront être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

2. Pente : Elle doit être comprise entre 60 et 80%. Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.

3. Ouvertures : seules sont autorisées :

- les jacobines ou outeaux à raison de deux unités au maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

4. Débords de toiture : Ils seront de 0.80 mètres minimum sauf pour les annexes où, selon les proportions et volumes, cette distance pourra être ramenée à 0,60 mètres minimum.

5. Couleurs : les couvertures devront être de couleur gris ardoise, brune ou rouge vieilli, en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction.

6. Matériaux : Les toits d'aspect tôle sont interdits (sauf bac acier)

7. Faîtages : ils doivent suivre la plus grande longueur du volume principal et être dans la direction principale de celle de l'ensemble dans laquelle le bâtiment s'intègre.

8. Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le pan du toit et de même couleur que la toiture.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. **Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.**

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètres au maximum, peuvent être constituées :

- Soit par des grillages galvanisés ou verts, comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètres maximum de hauteur. Les murs bahuts devront être enduits, dans les tonalités gris clair.
- **Soit par des clôtures ajourées d'aspect bois**
- Soit de murets pleins d'une hauteur maximum de 1,50 mètres s'il s'agit d'assurer une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur primitive avec le même traitement de surface.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.)

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les clôtures sont autorisées avec un rapport vide-plein supérieur à 50% et les murets sont admis avec une hauteur inférieure à 60cm.

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Article UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00m x 2,50m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 50m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.
 - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
 - 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou groupé.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente
- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 4 places assises.
- **Pour les hôtels :**
 - 1 place de stationnement par chambre.
- **Pour les restaurants ou les bars**

1 place de stationnement par tranche de 6 m² de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

12.4. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci soit situé dans l'environnement immédiat du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

12.5. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme, le constructeur peut

- Soit verser une participation financière correspondant au nombre de places de stationnement non réalisées :
- soit acquérir les places dans un parc privé
- soit exceptionnellement obtenir une concession financière à long terme dans un parc public.

Article UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UC

CARACTERE DES SECTEURS UC

Les secteurs UC sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

L'indice « z » définit les zones touchées, en tout ou partie, par les risques naturels. Cet indice invite à se référer aux prescriptions ou recommandations du PIZ annexé au rapport de présentation.

Afin de répondre à l'objectif de mixité sociale, toute opération d'habitat de plus de 5000 m² de SHON devra avoir un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Pour toute opération inférieure à 5000m² de SHON, il sera imposé 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Dans la zone UC « Pré rouge » s'applique une servitude au titre de l'article L123.2.b du code de l'urbanisme imposant la réalisation de logements locatifs aidés à hauteur au moins de **20%**.

Article UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- Les carrières.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et de matériaux.

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

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

1. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
2. L'aménagement, l'extension ou la création d'installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances, ou si elles sont nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes.
3. L'aménagement, l'extension, et les constructions à vocation industrielle artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.

4. Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

5. Dans les sous-secteurs UCz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions **ou recommandations** du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation nécessitant des consultations préalables du Plan (document n°1-2 du PLU).

De plus, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les constructions devront :

- être surélevées sur remblais ou avec un vide sanitaire au niveau TN+0.80m
- ne pas présenter de locaux de sommeil au rez de chaussée.

6- Pour la zone UC Pré Rouge, l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement de la fiche 23.

Article UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES , ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

7. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4 mètres minimum de plate-forme (chaussée + accotement). Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissements, la plate-forme devra être de 6 mètres minimum.

Article UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. **Le débit de fuite devra être inférieur à 6 litres seconde et par hectare.**

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée drainante, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les autoroutes, 50 mètres par rapport à l'axe pour les bâtiments à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions.
- Pour les routes nationales et voies classées à grande circulation, 35 mètres par rapport à l'axe pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- pour les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales, 12 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 10 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

1. Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.
2. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), le recul ne pourra être inférieur à :
 - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales ;
 - 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.
3. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
4. Dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres.
- aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Bâtiment principal**

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

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants

- constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- construction simultanée de part et d'autre de la limite.
- construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- Extension mesurée d'une construction existante, à la condition que l'extension soit à vocation d'annexe et que sa hauteur ne dépasse pas 4m hors tout. Dans ce cas, toute extension projetée doit être accolée au bâtiment principal et peut aller jusqu'à la limite séparative.

Dans les cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes séparées du volume principal

Les annexes telles que garages, abri, etc. peuvent s'implanter librement, sauf les piscines, qui devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, **sauf en secteur UC « sous la Tour » où elle ne doit pas excéder 12 mètres.**

Pour les annexes séparées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

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

11.1. Objectifs

1. L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages de la commune, et dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place.

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

3. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

4. *Consultance architecturale (information) :*

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CCLB avant et au cours de l'élaboration du projet.

11.2. 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.

Exceptés pour les accès et une fois la construction achevée, les mouvements de terre sont limités à 1,30 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel et ils ne dépasseront pas 0,50 mètres dans une bande de 4 mètres le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété.

11.3. Aspects des façades

1. Le revêtement des murs sera principalement en maçonnerie enduite.

L'utilisation de matériaux d'aspect bois est toutefois possible :

- s'il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal,
- pour des constructions contemporaines,
- pour traiter le triangle supérieur des pignons.

Les constructions d'aspect bois de type chalet (pastiche de style montagnards, canadien ou tyrolien) sont interdites.

2. Les couleurs et textures des enduits seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens, dans des teintes pasteltes, gris-beige. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

11.4. Aspects des toitures

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

1. Volumétrie : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

Exceptionnellement, elles pourront être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

2. Pente : Elle doit être comprise entre 60 et 80%. Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.

3. Ouvertures : Seules sont autorisées :

- les jacobines ou outeaux à raison de 2 unités au maximum par pan de toiture;
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

4. Débords de toiture : Ils seront de 0.80 mètres minimum sauf pour les annexes où, selon les proportions et volumes, cette distance pourra être ramenée à 0,60 mètres minimum.

5. Couleurs : les couvertures devront être de couleur gris ardoise, de teinte brune ou rouge vieilli, en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction.

6. Matériaux : Les toits d'aspect tôle sont interdits (sauf bac acier)

7. Faîtages : ils doivent suivre la plus grande longueur du volume principal.

8. Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le pan du toit et de même couleur que la toiture.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. **Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.**

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètres au maximum, seront constituées :

- soit de grillages galvanisés ou verts, comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètres maximum de hauteur. Les murs bahuts devront être enduits, dans les tonalités gris clair.

- Soit par des clôtures ajourées d'aspect bois

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les clôtures sont autorisées avec un rapport vide-plein supérieur à 50% et les murets sont admis avec une hauteur inférieure à 60cm.

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Article UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

♦ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
- 1 place visiteur en parking de surface par tranche de 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissement.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

♦ **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON.

♦ **Pour les constructions à usage de commerces :**

1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON

♦ **Pour les hôtels**

1 place par chambre

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci soit situé dans l'environnement immédiat du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme, le constructeur peut

- Soit verser une participation financière correspondant au nombre de places de stationnement non réalisées :
- soit acquérir les places dans un parc privé
- soit exceptionnellement obtenir une concession financière à long terme dans un parc public.

Article UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

Pour les lotissements de 5 lots et plus, et pour les opérations d'habitat groupé de 5 habitations et plus, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1- Le COS n'est pas réglementé pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- l'aménagement de bâtiments existants avec ou sans changement de destination, en application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme.
-

2- Dans les autres cas , le COS est fixé à 0.35.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UD

CARACTERE DES SECTEURS UD

Les secteurs UD sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

L'indice « z » définit les zones touchées, en tout ou partie, par les risques naturels. Cet indice invite à se référer aux prescriptions ou recommandations du PIZ annexé au rapport de présentation.

Afin de répondre à l'objectif de mixité sociale, toute opération d'habitat de plus de 5000 m² de SHON devra avoir un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Pour toute opération inférieure à 5000m² de SHON, il sera imposé 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Article UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- Les carrières.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et de matériaux.

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

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

1. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
2. L'aménagement, l'extension, ou la création d'installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances ou si elles sont nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes.
3. L'aménagement, l'extension, et les constructions à vocation industrielle artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.
4. Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

Dans les sous-secteurs UDz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions **ou recommandations** du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation nécessitant des consultations préalables du Plan (document n°1-2 du PLU).

De plus, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les constructions devront :

- être surélevées sur remblais ou avec un vide sanitaire au niveau TN+0.80m
- ne pas présenter de locaux de sommeil au rez de chaussée.

5- Pour la zone UD des Fillards, l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement de la fiche 20.

Article UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES , ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

7. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4 mètres minimum de plate-forme (chaussée + accotement). Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissements, la plate-forme devra être de 6 mètres minimum.

Article UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. **Le débit de fuite devra être inférieur à 6 litres seconde et par hectare.**

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée drainante, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les autoroutes, 50 mètres par rapport à l'axe pour les bâtiments à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions.
- Pour les routes nationales et voies classées à grande circulation, 35 mètres par rapport à l'axe pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- pour les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales, 12 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 10 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

1. Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.
2. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), le recul ne pourra être inférieur à :
 - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales ;
 - 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.
3. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
4. Dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres.
- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

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

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- construction simultanée de part et d'autre de la limite.
- Construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- Extension mesurée d'une construction existante, à la condition que l'extension soit à vocation d'annexe et que sa hauteur ne dépasse pas 4m hors tout. Dans ce cas, toute extension projetée doit être accolée au bâtiment principal et peut aller jusqu'à la limite séparative.

Dans les autres cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes séparées du volume principal

Les annexes telles que garages, abri, etc. peuvent s'implanter librement, sauf les piscines, qui devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

Article UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Pour les annexes séparées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

Article UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Objectifs

1. L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages de la commune, et dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place.
2. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.
3. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.
4. Consultance architecturale (information) :
Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CCLB avant et au cours de l'élaboration du projet.

11.2. 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.

Exceptés pour les accès et une fois la construction achevée, les mouvements de terre sont limités à 1,30 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel et ils ne dépasseront pas 0,50 mètres dans une bande de 4 mètres le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété.

11.3. Aspects des façades

1. Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :
 - détails architecturaux : balcons, devantures, perrons...
 - aspects et couleurs des enduits ;
 - avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...) il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.
 - L'utilisation du bois devra préserver un équilibre avec la partie enduite.
2. Constructions nouvelles : Le revêtement des murs sera principalement en maçonnerie enduite.
L'utilisation de matériaux d'aspect bois est toutefois possible :
 - S'il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal,
 - pour des constructions contemporaines,
 - pour traiter le triangle supérieur des pignons.
3. Les couleurs et textures des enduits seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens, dans des teintes pastelées, gris-beige. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

11.4. Aspects des toitures

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

1. Volumétrie : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

Exceptionnellement, elles pourront être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

2. Pente : Elle doit être comprise entre 60 et 80%. Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.

3. Ouvertures : Seules sont autorisées :

- les jacobines ou outeaux à raison de deux unités au maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

4. Débords de toiture : Ils seront de 0.80 mètres minimum sauf pour les annexes où, selon les proportions et volumes, cette distance pourra être ramenée à 0,60 mètres minimum.

5. Couleurs : les couvertures devront être de couleur gris ardoise, de teinte brune ou rouge vieilli, en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction.

6. matériaux : Les toits d'aspect tôle sont interdits

7. Faîtages : ils doivent suivre la plus grande longueur du volume principal.

8. Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le pan du toit et de même couleur que la toiture.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. **Les clôtures sont soumises à déclaration préalable**

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètres au maximum, seront constituées :

- soit de grillages galvanisés ou verts, comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètres maximum de hauteur. Les murs bahuts devront être enduits, dans les tonalités gris clair.

- **Soit par des clôtures ajourées d'aspect bois**

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les clôtures sont autorisées avec un rapport vide-plein supérieur à 50% et les murets sont admis avec une hauteur inférieure à 60cm.

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Article UD 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

♦ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
- 1 place visiteur en parking de surface par tranche de 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissement.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

♦ **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON.

♦ **Pour les constructions à usage de commerces :**

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON

♦ **Pour les hôtels**

- 1 place par chambre

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci soit situé dans l'environnement immédiat du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme, le constructeur peut


- Soit verser une participation financière correspondant au nombre de places de stationnement non réalisées :
- soit acquérir les places dans un parc privé
- soit exceptionnellement obtenir une concession financière à long terme dans un parc public.

Article UD13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

Pour les lotissements de 5 lots et plus, et pour les opérations d'habitat groupé de 5 habitations et plus, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

Le règlement graphique présente une trame () qu'il est nécessaire de préserver au titre de l'article L123-1-7 et dans laquelle toute occupation et utilisation des sols est interdite.

Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1-Le COS n'est pas réglementé pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- l'aménagement de bâtiments existants avec ou sans changement de destination, en application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme.

2-dans les autres cas :

Le COS est fixé à 0.20.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

CARACTERE DU SECTEUR UE

Les secteurs UE sont des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

On distingue les sous secteurs suivants :

Le sous secteur UEc correspond à un sous secteur où l'exploitation de carrière est autorisée.

Le sous secteur UEh correspond à un sous secteur où la hauteur des constructions autorisées est supérieure.

L'indice « z » définit les zones touchées, en tout ou partie, par les risques naturels. Cet indice invite à se référer aux prescriptions ou recommandations du PIZ annexé au rapport de présentation.

Article UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- Les carrières **exceptées en UEc**
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction ou locaux de gardiennage définis à l'article 2 suivant

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

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

1. Un seul logement de fonction peut être autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment d'activités et limité à 20% de la surface d'activité sans pouvoir dépasser 90 m² de SHON.
2. Un seul local de gardiennage par bâtiment, à condition qu'il soit intégré dans la construction et qu'il ne dépasse pas 40m² de SHON.
3. Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
4. Dans les sous-secteurs UEz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions ou recommandations du Plan d'Indexation en « z » figurant

en annexe du rapport de présentation nécessitant des consultations préalables du Plan (document n°1-2 du PLU).

De plus, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les constructions devront :

- être surélevées sur remblais ou avec un vide sanitaire au niveau TN+0.80m
- ne pas présenter de locaux de sommeil au rez de chaussée.

Article UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 6 mètres minimum de plate-forme (chaussée + accotement).

Article UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de

caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. **Le débit de fuite devra être inférieur à 6 litres seconde et par hectare.**

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée drainante, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

4.4 Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les autoroutes, 40 mètres par rapport à l'axe
- Pour les routes nationales, 25 mètres par rapport à l'axe
- pour les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales, 12 mètres par rapport à l'axe,
- pour les chemins ruraux, 10 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

1. Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route
2. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), le recul sera de
 - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes nationales et départementales ;
 - 10 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes communales.
3. Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
4. Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 10 mètres.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages enterrés (garages, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres
- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant situé dans la marge de recul d'une voie ou de reconstruction dans son volume d'origine, si le projet n'a pas pour effet d'aggraver le recul du bâtiment existant.

Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Bâtiment principal

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- construction simultanée de part et d'autre de la limite
- construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété
- extension mesurée d'une construction existante, à la condition que l'extension soit à vocation d'annexe et que sa hauteur ne dépasse pas 4m hors tout. Dans ce cas, toute extension projetée doit être accolée au bâtiment principal et peut aller jusqu'à la limite séparative

Dans les autres cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes séparées du volume principal

Les annexes telles que garages, abri, etc. peuvent s'implanter librement, sauf les piscines, qui devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% du terrain d'assiette du projet.

Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- Le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- Le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres sauf :

- en secteur UEh où la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres,
- **en secteur UE « le Verney » où cette hauteur pourra être amenée à 12 mètres si, en ce qui concerne le dernier niveau, son emprise n'excède pas 1/3 de l'emprise de l'étage inférieur.**

Pour les habitations existantes, la hauteur maximale des annexes séparées est limitée à 4 mètres hors tout.

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

Adaptation au terrain naturel :

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles afin de s'intégrer à son environnement.

La teinte dominante des façades sera de couleur gris-beige.

Les toitures terrasses devront comporter des acrotères.

Les clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut qui ne pourra pas dépasser 0,60 mètre maximum de hauteur.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les clôtures sont autorisées avec un rapport vide-plein supérieur à 50% et les murets sont admis avec une hauteur inférieure à 60cm.

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
1 place de stationnement par tranche 20 m² de SHON.
Pour les opérations de plus de 1000 m² de SHON, 1 place de stationnement par tranche de 40 m²
- **Pour les constructions à usage commercial :**
1 place de stationnement par tranche 20 m² de surface de **vente**
~~Pour les centres commerciaux >2000m² : 25 places/100m² SHON~~
- **Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :**
1 place de stationnement par tranche 25 m² de SHON ou 1 place pour 50 m² d'entrepôt.
- **Pour les hôtels :**
1 place de stationnement par chambre.
- **Pour les restaurants ou les bars**
1 place de stationnement par tranche 6 m² de SHON.

Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Article UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UEP

Caractère de la zone UEP

Le secteur UEP est un secteur destiné à recevoir des équipements publics administratifs, scolaires, culturels, techniques...

L'indice « z » définit les zones touchées, en tout ou partie, par les risques naturels. Cet indice invite à se référer aux prescriptions ou recommandations du PIZ annexé au rapport de présentation.

Article UEP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- Les carrières
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole, artisanal, commercial ou industriel
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction
- Les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation publique de la zone.

Article UEP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.
2. Dans les sous secteurs UEPz : les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions ou recommandations du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation nécessitant des consultations préalables du Plan (document n°1-2 du PLU).

De plus, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les constructions devront :

- être surélevées sur remblais ou avec un vide sanitaire au niveau TN+0.80m
- ne pas présenter de locaux de sommeil au rez de chaussée.
- La zone UEPz du chef lieu : l'urbanisation de la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement (fiche 25)

Article UEP3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

Article UEP4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. **Le débit de fuite devra être inférieur à 6 litres seconde et par hectare.**

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.4 Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UEP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UEP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue sauf :

- pour des motifs de sécurité publique

Article UEP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies publiques.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Article UEP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UEP 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

Article UEP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règle particulière.

Article UEP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

Article UEP 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Les besoins en stationnement seront évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction publique.

Article UEP 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Article UEP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UEP 3 à UEP 13.

- Titre III -

Dispositions applicables aux zones AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AU « indicé »

Les secteurs AU « indicé » sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ils définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'indice « z » définit les zones touchées, en tout ou partie, par les risques naturels. Cet indice invite à se référer aux prescriptions ou recommandations du PIZ annexé au rapport de présentation.

Afin de répondre à l'objectif de mixité sociale, toute opération d'habitat de plus de 5000 m² de SHON devra avoir un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Pour toute opération inférieure à 5000m² de SHON, il sera imposé 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

On distingue les sous-secteurs suivants :

- ◆ **AUB** : destinés à recevoir de l'habitat dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.
- ◆ **AUC** : destinés à recevoir de l'habitat de densité moyenne (habitat intermédiaire ou collectifs).
- ◆ **AUD** : destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Le sous secteur AUD « La Fougère » est destiné à recevoir des constructions et équipements à vocation médico-sociale.

- ◆ **AUE** définissant des secteurs destinés à recevoir des activités économiques.

Les Orientations d'Aménagement (document n°2 du PLU) présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur ces zones à urbaniser. **Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées par le Règlement.**

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'**une opération d'aménagement d'ensemble**.

Article AU « indicé » 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- Les carrières.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage agricole.

- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et de matériaux.
- Dans les sous secteurs AUE sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction ou locaux de gardiennage définis à l'article 2 suivant.

Article AU « indicé » 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les sous-secteurs AU « indicé » et en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont admises les constructions et installations techniques si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Dans les sous-secteurs AUB, AUC, AUD sont admises les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, zone d'aménagement concerté ou permis de construire) avec une vocation principale d'habitat à la condition que le programme concerne la totalité dudit secteur.

Dans ces opérations d'aménagement d'ensemble, sont également admis :

- Les constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

2.3 En sous secteur AUE sont admises

- les opérations d'aménagement d'ensemble avec une vocation économique, à condition que le programme concerne la totalité dudit secteur.
- Un seul logement de fonction peut être autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment d'activités et limité à 20% de la surface d'activité sans pouvoir dépasser 90 m² de SHON.
- Un seul local de gardiennage par bâtiment, à condition qu'il soit intégré dans la construction et qu'il ne dépasse pas 40m² de SHON.

2.4 Dans les sous secteurs AUz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions **ou recommandations** du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation nécessitant des consultations préalables du Plan (document n°1-2 du PLU).

De plus, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les constructions devront :

- être surélevées sur remblais ou avec un vide sanitaire au niveau TN+0.80m
- ne pas présenter de locaux de sommeil au rez de chaussée.

Article AU « indicé » 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe 3 ci-dessus.

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

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

7. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4 mètres minimum de plate-forme (chaussée + accotement). Dans le cadre d'opérations économiques et d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissements, la plate-forme devra être de 6 mètres minimum.

3.2. Voies piétonnes et cyclables

Les caractéristiques des voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et cycles ne sont pas réglementées. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Orientations d'aménagement (voir document 3 du PLU)

- AUC chez les Pugeats :
L'accès principal de la zone se fera par le nord de la zone. La sortie sera interdite à l'est du secteur.
- AUD de la Fougère :
L'accès se fera en bordure de parcelle depuis la route de la Fougère.
- AUD1 du Plattet :
L'accès se fera depuis le chemin du Four, voirie communale.
- AUD1 du Poulailier :
L'accès se fera depuis le chemin de Fontany a partir de l'accès privé existant.
- AUD1 de Fontany Amont :
La zone sera desservie par deux accès :

L'accès amont se fera par la montée du champ du coq, au niveau du carrefour permettant l'accès au clos du chêne.

L'accès aval devra se faire au niveau du chemin de Fontany. Le carrefour sera commun avec la zone de Fontany aval.

- AUD1 de Fontany Aval :

La zone sera desservie par deux accès :

Un accès devra se faire au niveau du chemin de Fontany. Le carrefour sera commun avec la zone de Fontany amont.

Un accès devra se faire au niveau de la voie de desserte du lotissement du clos du Fontany

- AUD1 de Fontany le Château :

L'accès devra se faire au niveau de la route de Droise en se raccordant sur l'embranchement du chemin de la Ferme à Brachet.

- AUD1 des Choseaux aval :

L'accès principal se fera depuis l'amont de la zone, en bordure avec le noyau bâti ancien du hameau des Choseaux.

- AUD1 du Buissonnet amont :

L'accès devra se faire au niveau de la route des Choseaux. Un carrefour sera commun avec la zone de Buissonnet aval.

- -AUD1 du Buissonnet aval :

L'accès devra se faire au niveau de la route des Choseaux. Un carrefour sera commun avec la zone de Buissonnet amont.

- AUD1 du Clouset :

L'accès devra se faire au niveau du sud de la zone.

- AUD1 des Ganets

Un carrefour sera créer au niveau de la route de Vignin pour faciliter les entrées et les sorties des véhicules sur cette route.

- AUD1z du Mollard :

L'accès principal se fera à partir de la rue du Champ Fleuri.

- AUD1z de la Sarraz est :

L'accès à la zone se fera par l'ouest du secteur pour éviter l'accès par le pont privé, peu sécurisé.

- AUD1z des Arbussins :

L'accès se fera par le hameau d'Arbussins

- AUD2z de la Potua :

L'accès se fera par l'amont de la zone depuis les Choseaux ou bien depuis le Mollard. La sortie de la zone ne pourra se faire qu'en direction des Choseaux.

- AUD 3 de la Nouette :

L'accès de la zone se fera par un accès commun situé au niveau de la route du Pont de Combet.

- AUE Vers Bois

L'accès se fera depuis la route des Bauges (RD911) via la zone de Pré Murier ou depuis la rue des Chauvets (embranchement situé à proximité de la sortie d'autoroute).

- AUE du Pré Rouge :

L'accès se fera depuis le quartier de la gare : confortement de la voie existante.
La voie de desserte de la zone doit intégrer l'aménagement d'un trottoir ou d'un cheminement piéton adjacent (itinéraire de promenade usité).

- AUEz du Pont Pierre aval :
L'accès se fera depuis la RN 201.
- AUE Les Beaugeys
L'accès se fera par le rond point de la zone UE

Article AU « indicé » 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. **Le débit de fuite devra être inférieur à 6 litres seconde et par hectare.**

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranche drainante, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article AU « indicé » 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zones AUB, AUD1, AUD2, AUE et AUC il n'est pas prévu de règle particulière.

En zone AUD 3 de Droise, la surface minimum sera de 1500m², comme précisé sur la fiche 2 des orientations d'aménagement. Cette règle est justifiée pour préserver l'intérêt paysager de la zone considérée pour des raisons paysagères, compte tenu du fait que cette zone se trouve dans le périmètre du Château de Droise qui est inscrit à l'inventaire des monuments historiques

Article AU « indicé » 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les autoroutes, 50 mètres par rapport à l'axe pour les bâtiments à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions.
- Pour les routes nationales et voies classées à grande circulation, 35 mètres par rapport à l'axe pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- pour les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales, 12 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 10 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

4. Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.
5. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), le recul ne pourra être inférieur à :
 - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales ;
 - 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.
6. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
4. Dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres.
- aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU « indicé » 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

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

Sous-secteur AUE :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- construction simultanée de part et d'autre de la limite
- construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété
- extension mesurée d'une construction existante, à la condition que l'extension soit à vocation d'annexe et que sa hauteur ne dépasse pas 4m hors tout. Dans ce cas, toute extension projetée doit être accolée au bâtiment principal et peut aller jusqu'à la limite séparative

Dans les autres cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes séparées du volume principal

Les annexes telles que garage, abri, etc. peuvent s'implanter librement sauf les piscines qui devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

Article AU « indicé » 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article AU « indicé » 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières sauf en zone AUE où l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% du terrain d'assiette du projet.

Article AU « indicé » 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égoût de toiture en zones AUB, AUC, AUD, ou le point le plus haut de la construction en zone AUE, et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égoût de toiture en zones AUB, AUC, AUD, ou le point le plus haut de la construction en zone AUE, et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

♦ En sous secteurs AUB et AUC

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **12 mètres**, sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

♦ En sous secteur AUD

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **6 mètres** sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

♦ En sous secteur AUE

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **9 mètres** sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

Article AU « indicé » 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Objectifs

1. L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages de la commune, et dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place.
2. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.
3. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

11.2. 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.

Exceptés pour les accès et une fois la construction achevée, les mouvements de terre sont limités à 1,30 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel et ils ne dépasseront pas 0,50 mètres dans une bande de 4 mètres le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété.

11.3 Dans le sous secteur AUE, les règles qui s'appliquent sont celles de la zone UE11

11.4. Aspects des façades**Dans les sous secteurs AUB, AUC et AUD :**

1. Le revêtement des murs sera principalement en maçonnerie enduite.

L'utilisation de matériaux d'aspect bois est possible dans 3 cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal,
- soit pour des constructions contemporaines,
- soit pour traiter le triangle supérieur des pignons.

Les constructions d'aspect bois de type chalet (pastiche de style montagnards, canadien ou tyrolien) sont interdites.

2. Les couleurs et textures des enduits seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens, dans des teintes pastelles, gris-beige. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

Au sein de chaque zone AU, la palette de teinte des enduits devra présenter une certaine homogénéité et être harmonieuse.

11.5. Aspects des toitures**Dans les sous secteurs AUB, AUC et AUD :**

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

1. Volumétrie : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

Exceptionnellement, elles pourront être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

2. Pente : Elle doit être comprise entre 60 et 80%. Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.

3. Ouvertures : Seules sont autorisées :

- les jacobines et outeaux à raison de deux unités au maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

4. Débords de toiture : Ils seront de 0.80 mètres minimum sauf pour les annexes où, selon les proportions et volumes, cette distance pourra être ramenée à 0,60 mètres minimum.

5. Couleurs : les couvertures devront être de couleur gris ardoise, de teinte brune ou rouge vieilli, en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache l'opération d'ensemble.

Au sein de chaque zone AU, la couleur des couvertures devra être homogène.

6. Matériaux : Les toits d'aspect tôle sont interdits (sauf les bacs acier)

7. Faîtages : ils doivent suivre la plus grande longueur du volume principal, sauf en zone AUC.

8. Les capteurs solaires sont intégrés dans le pan du toit et de même couleur que la toiture.

11.6. Aspects des clôtures

Dans les sous secteurs AUB, AUC et AUD :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. **Les clôtures sont soumises à déclaration préalable**

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètres au maximum, seront constituées

- soit de grillages galvanisés ou verts, comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètres maximum de hauteur. Les murs bahuts devront être enduits, dans les tonalités gris clair.

- Soit par des clôtures ajourées d'aspect bois

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les clôtures sont autorisées avec un rapport vide-plein supérieur à 50% et les murets sont admis avec une hauteur inférieure à 60cm.

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Article AU « indicé » 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

♦ Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
- 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissement

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

♦ Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON.

♦ Pour les constructions à usage de commerce

-1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON

♦ **Pour les hôtels**

- 1 place par chambre

♦ **Pour les constructions à usage industriel ou artisanal en sous secteur AUE:**

1 place de stationnement par tranche 25 m² de SHON ou 1 place pour 50 m² d'entrepôt.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci soit situé dans l'environnement immédiat du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme, le constructeur peut

- soit verser une participation financière correspondant au nombre de places de stationnement non réalisées :
- soit acquérir les places dans un parc privé
- soit exceptionnellement obtenir une concession financière à long terme dans un parc public.

Article AU « indicé » 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les clôtures sont autorisées avec un rapport vide-plein supérieur à 50% et les murets sont admis avec une hauteur inférieure à 50cm.

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

Pour les lotissements de 5 lots et plus, et pour les opérations d'habitat groupé de 5 habitations et plus, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

Article AU « indicé » 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1- Le COS est fixé à :

- **0,60 en zone AUB**
- 0.35 en zone AUC
- 0.20 en zone AUD1
- 0.15 en zone AUD2
- 0.15 en zone AUD3

2- Dans le sous secteur AUE, le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles AUE3 à AUE13

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AU

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune réservés à l'urbanisation future.

Ils définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'urbanisme.

Article AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Article AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Articles AU3 à AU14

Il n'est pas prévu de règles particulières.

- Titre IV -

Dispositions applicables aux zones A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A

CARACTERE DES SECTEURS A

Les secteurs A sont des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les secteurs AS sont des secteurs agricoles présentant des enjeux paysagers et de ce fait inconstructibles.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

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

Dans les secteurs A :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles.

Les constructions à usage de logement de fonction pour les agriculteurs dans la limite de 200m² de SHON et leurs annexes, à condition qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation.

Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

Dans les secteurs AS :

Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Les dépôts de matériaux inertes dans des zones de dépressions topographiques. Ils ne devront pas créer de surélévation par rapport au terrain naturel jouxtant la zone de dépression. Ces dépôts devront permettre le retour à l'activité agricole.

Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles

envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article A 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. **Le débit de fuite devra être inférieur à 6 litres seconde et par hectare.**

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public

d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée drainante, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les autoroutes, 50 mètres par rapport à l'axe pour les bâtiments à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions.
- Pour les routes nationales et voies classées à grande circulation, 35 mètres par rapport à l'axe pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- pour les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales, 12 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 10 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

1. Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.
2. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), le recul ne pourra être inférieur à :
 - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales ;
 - 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.
3. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
4. Dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres.
- aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Bâtiment principal**

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

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- construction simultanée de part et d'autre de la limite
- construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- extension mesurée d'une construction existante, à la condition que l'extension soit à vocation d'annexe et que sa hauteur ne dépasse pas 4m hors tout. Dans ce cas, toute extension projetée doit être accolée au bâtiment principal et peut aller jusqu'à la limite séparative

Dans les autres cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes séparées du volume principal

Les annexes telles que garages, abri, etc. peuvent s'implanter librement, sauf les piscines qui devront être établies à 2m minimum des limites séparatives de propriété.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

Article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1. Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal, où la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

10.2. Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol :

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

Les règles qui s'appliquent sont celles des secteurs UD.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole :

Les façades pourront associer des murs en maçonnerie enduite de teinte gris beige et des parois de teinte brune ou en bois naturel. L'utilisation du bois apparent en façade sera préférée.

Les couvertures devront être de couleur gris ardoise. Les matériaux d'aspects tôles sont interdits.

Article A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

Les règles qui s'appliquent sont celles du secteur UD.

Article A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes (arbres de haute tige, en alignement, bosquets, bois) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage..) doivent être préservés.

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes, ainsi que les abords d'installations techniques liées à l'exploitation doivent être aménagés et entretenus.

Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.

- Titre V -

Dispositions applicables aux zones N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS N

CARACTERE DES SECTEURS N

Les secteurs N définissent des secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ils comprennent :

Les secteurs Nu définissant des secteurs d'habitat isolé de taille limitée où seule l'évolution du bâti existant est autorisée (changement de destination et extension).

Secteur N A41 : définissant les secteurs compris dans l'emprise de l'autoroute A41.

Secteur ND : correspondant à des maisons de caractère ou des châteaux accompagnés de leurs parcs.

Secteur NH : définissant les secteurs de marais ou de zones humides faisant l'objet d'une forte protection.

Secteur NC : définissant les secteurs correspondant à l'exploitation des carrières.

Secteur NL : définissant les secteurs de camping et de loisirs de plein air, pouvant accueillir des équipements sportifs et installations techniques.

L'indice « Z » définit les zones touchées, en tout ou partie, par les risques naturels. Cet indice invite à se référer aux prescriptions **ou recommandations** du PIZ annexé au rapport de présentation

Dans un souci de préservation du patrimoine bâti, le permis de démolir est exigé pour les constructions implantées dans les secteurs NU et ND.

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

Dans tous les secteurs :

Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Dans les secteurs N :

Les dépôts à condition qu'il s'agisse de stockage de bois lié à une exploitation forestière.

Dans le secteur NU:

- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume, avec ou sans changement de destination.
- L'extension des constructions existantes à condition que l'ensemble de la construction ne dépasse pas 200 m² de SHON.
- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées

- Dans les sous-secteurs NUz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions ou recommandations du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation nécessitant des consultations préalables du Plan (document n°1-2 du PLU).

Dans les secteurs NL :

- Les terrains de camping et de caravanning
- Les habitations légères de loisirs
- Les annexes à condition qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- Les logements de fonction s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et limités à un logement par bâtiment. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment d'activités et ne doit pas dépasser 150 m² de SHON.
- Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées

Dans les secteurs NA41 :

- Les bâtiments, les installations, équipements et ouvrages liés à l'autoroute A41.
- Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

Dans les secteurs ND : sous réserve de préserver l'intégrité du site

- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume, avec ou sans changement de destination.
- Les annexes

Dans les secteurs NC :

- Les installations, équipements, ouvrages et bâtiments liés à l'exploitation de carrière.
- Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

Article N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

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

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. **Le débit de fuite devra être inférieur à 6 litres seconde et par hectare.**

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrants...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les autoroutes, 50 mètres par rapport à l'axe pour les bâtiments à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions.
- Pour les routes nationales et voies classées à grande circulation, 35 mètres par rapport à l'axe pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- pour les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales, 12 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 10 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

1. Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.
2. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), le recul ne pourra être inférieur à :
 - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales ;
 - 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.
3. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

4. Dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres.
- aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

7.1. Bâtiment principal

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

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- construction simultanée de part et d'autre de la limite
- construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- Extension mesurée d'une construction existante, à la condition que l'extension soit à vocation d'annexe et que sa hauteur ne dépasse pas 4m hors tout. Dans ce cas, toute extension projetée doit être accolée au bâtiment principal et peut aller jusqu'à la limite séparative

Dans les autres cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes

Les annexes telles que garages, abri, etc. peuvent s'implanter librement, sauf les piscines qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriété.

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

Article N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal, où la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

10.2. Pour toutes les autres occupations et utilisation du sol :

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

Les règles qui s'appliquent sont celles du secteur UD.

Article N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

Les règles qui s'appliquent sont celles du secteur UD.

Article N13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de règle particulière.

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles N3 à N13.