REGLEMENT PLU

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article I	:	Champ d'application territorial du plan	3
Article II	:	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article III	:	Division du territoire en zones et secteurs espaces boisés, emplacements réservés	3
Article IV	:	Adaptations mineures	5
Article V	:	Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre	5
Article VI	:	Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones	5
Article VII	:	Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes	5

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

Dispositions applicables à la zone UA	8
Dispositions applicables à la zone UC	19
Dispositions applicables à la zone UD	26
Dispositions applicables à la zone UXa	35
Dispositions applicables à la zone UXb	41
Dispositions applicables à la zone 1AU	48
Dispositions applicables à la zone 1AUx	56
Dispositions applicables à la zone 2AU	63

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Dispositions applicables à la zone A	67
Dispositions applicables à la zone N	72

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BOURBONNE-LES-BAINS et des deux communes associées, GENRUPT et VILLARS-SAINT-MARCELLIN, et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols approuvé le……...

ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.

II - S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :
-les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol crées en application de législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste (pièce n° 4.1 du dossier) et sur les documents graphiques numéros 4.2 – 4.2.1 et 4.2.2 où elles sont reportées à titre indicatif.

III - Le Service Régional de l'Archéologie – 20 rue de Chastillon – 51000 CHALONS-SUR-MARNE – Tél. : 03.26.68.28.94 devra être consulté à l'occasion des études de marchés de travaux publics et tenue au courant par les Administrations et les entreprises concernées de la mise en route et de l'évolution des travaux de terrassement de tous ordres effectués sur le territoire de la commune de BOURBONNE-LES-BAINS et affectant les périmètres archéologiques sensibles repérés aux plans.

Dans les secteurs signalés aux plans de zonage comme sites archéologiques sensibles sont applicables les dispositions de l'article 1 du décret n°86.192 du 5 février 1986 (J.O. du 11/02/1986).

Il est enfin rappelé que le titre III de la loi du 27 septembre 1941 fait obligation de signaler toute découverte archéologique fortuite effectuée à l'occasion des travaux.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - Les zones urbaines et à urbaniser :

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- La zone UA correspond au bâti le plus dense et le plus ancien de la commune. Elle est destinée principalement à l'habitat mais peut accueillir également les commerces, services et activités compatibles avec la vocation dominante. Elle comporte deux sous-zones :
  - la zone UAa, qui correspond au centre historique présentant des caractéristiques architecturales particulières, notamment autour de la Grand'Rue,
  - la zone UAb, qui correspond au centre historique d'un noyau villageois de caractère à préserver et à réhabiliter (présence de maisons rurales de caractère)

- La zone UC correspond au contour du projet urbain élaboré dans le cadre d'une opération de restructuration de la station thermale. Elle est réservée aux activités favorisant l'animation et le développement de la cité, notamment dans les domaines de la santé, du thermalisme, du tourisme, de la culture et des loisirs.

- La zone UD correspond à l'extension récente de l'agglomération où prédomine la construction individuelle discontinue. Y sont admis les commerces, services et activités non nuisantes et compatibles avec son affectation dominante.
Elle comprend :

- le secteur UDb réservé aux équipements de sports et de loisirs,
- le secteur UDc, qui reconnaît le caractère diffus de l'habitat, qui ne contrarie pas la forte composante naturelle et paysagère du site (espace de combe, espace de coteau, espace de jardins).

- La zone UXa est réservée aux activités industrielles, artisanales, ainsi qu'aux services, bureaux et activités économiques. Les activités agricoles qui ont leur place en zone A ne sont pas admises dans la zone UXa.

- La zone UXb est essentiellement réservée au commerce et aux constructions à usage d'activités hôtelières, artisanales et tertiaires.

- La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle est exclusivement réservée aux habitations.

  Des opérations d'aménagement et de construction peuvent être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte
  qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

- La zone 1AUx est une zone naturelle peu ou non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle est réservée aux constructions à usage d'activités.
  Des opérations d'aménagement et de construction peuvent être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone

- La zone 2AU est une zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation future organisée. Elle est réservée plus particulièrement aux habitations, commerces de détails, équipements de quartier.
  Il s'agit de réserves foncières qui prévoient l'urbanisation sur le long terme.

- La zone 2AUx est une zone naturelle peu ou non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle est réservée aux constructions à usage d'activités.
  Il s'agit d'une réserve foncière qui prévoit une urbanisation sur le long terme.

II – Les zones naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent des dispositions des différents chapitres au titre III du présent règlement sont :

- La zone A est une zone naturelle équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

  Seuls les bâtiments d'exploitation et les ouvrages d'intérêt collectif et du service public sont autorisés, sous réserve de respecter l'environnement (milieu naturel et ensemble paysager)

- La zone N est une zone naturelle à protéger en raison, soit de l'intérêt paysager, soit de l'existence de risques ou de nuisances.
  Elle comprend deux sous-secteurs :

  - Nz : correspondant à la zone protégée par la ZNIEFF le long de la Vallée de l'Apance. Elle intègre les zones inondables de la Vallée de l'Apance.
  - Ns : signalant une zone naturelle à protéger en raison de son intérêt paysager remarquable (vigne, vues remarquables). Il s'agit du site de Notre-Dame de la Salette.

- La zone Ne est une zone naturelle peu ou non équipée, destinée à la création d'équipements liés au thermalisme, au tourisme et aux loisirs. Ces constructions seront liées au respect du caractère naturel et du patrimoine paysager du secteur.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux

espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.
Seules peuvent être admises les adaptations mineures conformes aux dispositions de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

ARTICLE V – PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment ou d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

ARTICLE VI – PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

- L'article 1 liste les occupations et utilisation du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.
- L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE VII – LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SUIVANTES :

1. Les constructions destinées :
   - à l'habitation et leurs dépendances,
   - à l'hébergement hôtelier,
   - aux bureaux,
   - au commerce,
   - à l'artisanat,
   - à l'industrie,
   - à la fonction d'entrepôt,
   - à l'exploitation agricole ou forestière.

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

3. Les lotissements à usage :
   - d'habitation,
   - d'activités.

4. les installations classées :
   - soumises à déclaration,
   - soumises à autorisation.

5. Camping et stationnement de caravanes :
   - les caravanes isolées,
   - les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que les terrains destinés

uniquement à la réception des caravanes.

6. Les habitations légères de loisirs :
   - les habitations légères de loisirs,
   - les parcs résidentiels de loisirs.

7. Les installations et travaux divers suivants :
   - les parcs d'attraction,
   - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les affouillements et exhaussements du sol,
   - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
   - les aires de stationnement ouvertes au public,
   - les travaux ayant effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

8. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

- CHAPITRE I -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone urbaine UA correspond au bâti le plus dense et le plus ancien de la commune. Elle est destinée principalement à l'habitat, mais peut accueillir également les commerces, les services et les activités compatibles avec la vocation dominante.
Elle comporte deux sous-zones :

- la zone UAa, qui correspond au centre historique présentant des caractéristiques architecturales particulières, notamment autour de la Grand'Rue,
- la zone UAb, qui correspond au centre ancien d'un noyau villageois de caractère à préserver et à réhabiliter (présence de maisons rurales de caractère).

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

I. Rappel

Néant

II. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :

- l'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration (article L.441.1. et suivant du Code de l'Urbanisme),
- les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au Plan local d'urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III – Le permis de démolir

- les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme,
- le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 mètres d'un monument classé ou inscrit aux Monuments Historiques.

IV – Zones de bruit :

Néant

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA. 2.,
- les lotissements à usage d'activité,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les exhaussements ou affouillements de sols soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ou de décharges,
- les dépôts de véhicules-épaves,
- les bâtiments agricoles à usage familial (sauf UAb).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,

- l'extension ou la transformation d'activités industrielles, artisanales, agricoles ou de dépôt, existantes dans la zone, dans la mesure où ces modifications n'ont pas pour effet d'altérer le caractère de la zone ni d'aggraver la gêne ou le danger qui en résulte pour le milieu environnant,

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne dépassent pas 2 mètres de haut sur 100 m2,

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 envisagés et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Tout terrain enclavé est donc inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès riverains doivent prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et présenter la moindre gêne à la circulation publique par la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit,
- la collecte des ordures ménagères.

3.2 - Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

4.2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement pour les occupations et utilisations des sols suivantes :
- les opérations groupées,
- les hôtels,
- la restauration collective,
- les garages,
- les boucheries.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 – Electricité – Téléphone – Télédistribution

4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

4.3.2 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 – Les constructions doivent être implantées :

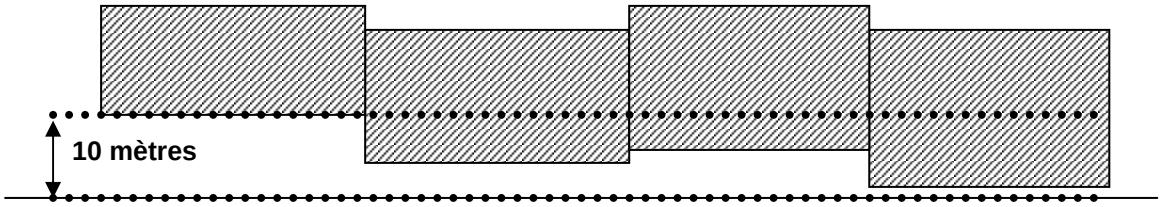
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

  Cependant, il sera autorisé de construire d'autres constructions dans la partie arrière des unités foncières concernées par l'alignement au domaine public, si ces constructions sont liées à celles préalablement édifiées à l'alignement.

6.2 - Pour préserver la continuité architecturale du bourg, la reconstruction d'un bâtiment doit se faire à l'alignement du bâti, en lieu et place de l'ancienne construction.

En secteur UA a, le nu extérieur de la façade sera raccordé à celui des maisons voisines,
En secteur UAb, dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale devra être

comprise dans une bande maximale de 10 mètres à partir de la voirie:

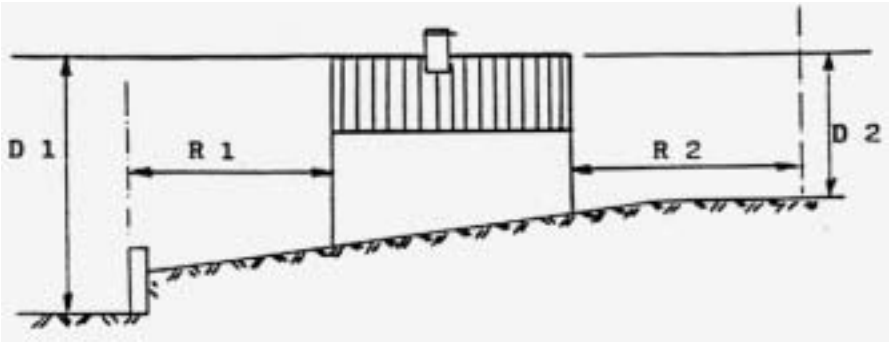


6.3 - Des dispositions différentes pourront être adaptées dans le cas d'ouvrages techniques lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres,



R ≥ 1/2 D avec un minimum de 4 mètres
D : différence d'altitude,
R : recul par rapport à la limite séparative.

- soit en limite séparative sauf si une construction comportant des baies principales donnant sur cette limite est implantée sur le fonds voisin à une distance de moins de 3 mètres de la limite séparative.

En secteurs UAa et UAb, la construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est préférée.

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

8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

8.2 Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris, …).

8.3 Les plans en L sont déconseillés

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

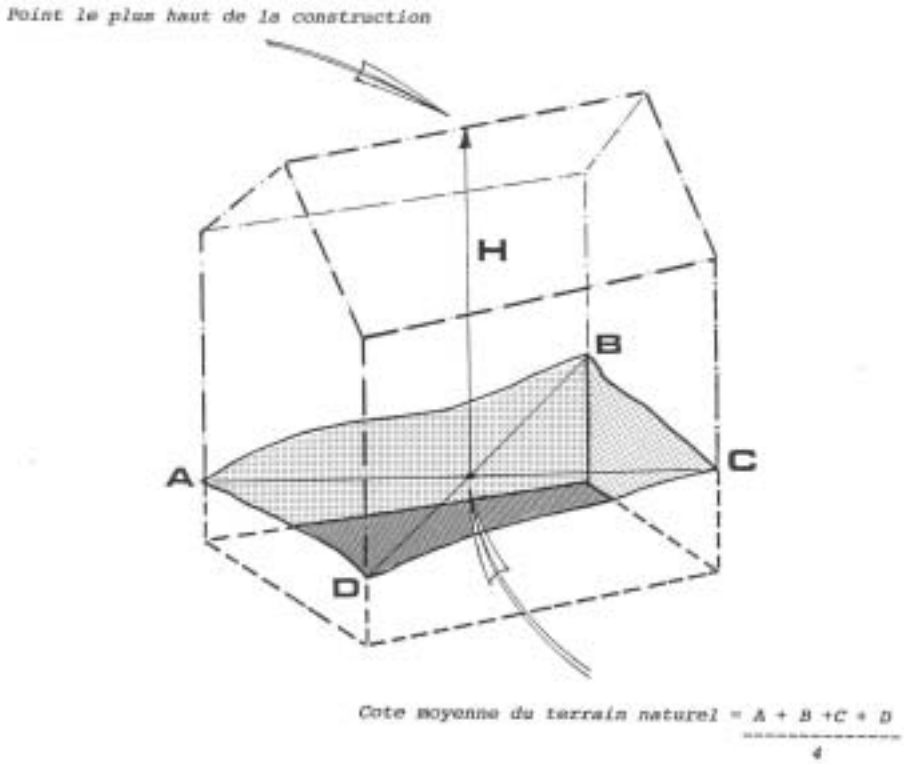
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale autorisée d'une nouvelle construction ne doit pas excéder 15 mètres à la faitière de toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que les souches de cheminée, les locaux techniques, etc…(R+3+C = hauteur maximale autorisée)
En secteur UAb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+C, soit 10 mètres à la faîtière ; les vues remarquables identifiées au PADD ne doivent pas être entravées.
La hauteur totale des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées ou ouvrages techniques exclus.(voir schéma ci-après)

10.2 En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.3 Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux, tels que les églises, les clochers et les réservoirs.

Calcul de la hauteur des bâtiments (H)



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

La hauteur et la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et l'allure des constructions traditionnelles et courantes. Les éléments étrangers à l'architecture locale sont à éviter.

Pour les éléments paysagers repérés au plan (type calvaire, fontaine, arbres isolés…) sont tolérés :

- toute modification sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout déplacement à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,
- tout changement d'affectation à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

11.2. Composition de façade – Ouvertures

De façon générale, les façades sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison. Les fenêtres sont plus hautes que larges et sont le seul élément décoratif de la façade. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons pourront être permises (rapprochement de deux fenêtres) dans la mesure où elles ne dénaturent pas l'harmonie d'ensemble.
Il faut éviter d'utiliser des fenêtres trop différentes les unes des autres ou mal dimensionnées.
Les portes-fenêtres seront à deux vantaux,
Les fenêtres seront à six compartiments.

- En secteur UAa, concernant les devantures marchandes :
  - les percements et les vitrines des devantures marchandes respecteront la composition architecturale des parties supérieures des immeubles,
  - les saillies tolérées n'excèderont pas 10 cm en habillage de mur, et n'excèderont pas 25 cm en bandeau supérieur de la devanture,
  - les coloris utilisés pour la devanture devront s'harmoniser avec les teintes préconisées par le revêtement de la façade.

  Les enseignes commerciales interviennent dans la composition de la façade ; à ce titre, leur aspect et leur positionnement sont réglementés de la façon qui suit :
  - les enseignes sur façade sont autorisées en bandeau en partie supérieure de la devanture marchande,
  - elles sont interdites sur la partie supérieure des immeubles, à l'exception des hôtels,

- En secteur UA, et plus particulièrement en secteur UAb, concernant les maisons rurales, il faut veiller :

  Pour les portes charretières, à ne pas :
  - modifier l'encadrement cintré lui-même,
  - maçonner même partiellement l'intérieur de la voussure,
  - compliquer et appauvrir la composition par un découpage excessif par l'emploi de matériaux trop nombreux ou inadaptés (porte à rouleau métallique de garage) ou de menuiseries faussement authentiques.

  Pour les portes d'entrée, à :
  - s'inspirer des modèles et dessins d'origine,
  - conserver et restaurer si nécessaire l'imposte vitrée,
  - récupérer, dans la mesure du possible, les éléments de serrurerie anciens équipant la porte traditionnelle.

11.3. Toitures - Volumes

Les toitures-terrasses sont interdites sauf :

- pour les extensions d'une emprise inférieure à 20 m2 accolées au bâtiment principal,
- pour les annexes d'un seul niveau à usage de cave, de local technique ou de stationnement des véhicules, pour adapter la construction à une topographie particulière. Cette disposition n'est admise que si au moins une face du bâtiment est enterrée et si la hauteur totale de cette annexe n'excède pas 6 mètres en tout point du bâtiment.

Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.

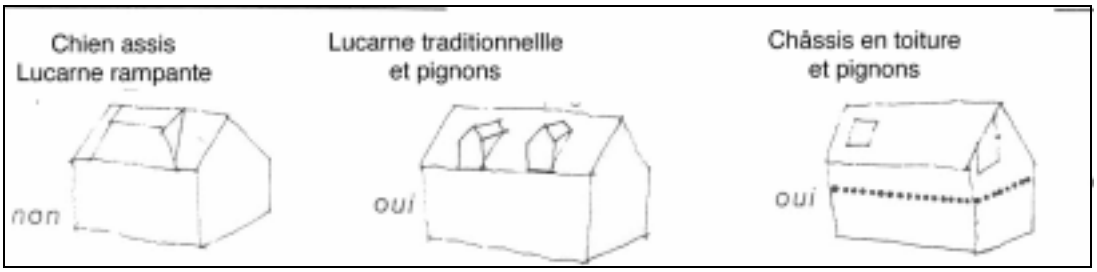
La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants ou de composition de toitures
Le toit à 4 pans ne se justifie que pour les programmes importants, à partir d'une ligne de faîtage supérieure ou égale à 8 mètres.
C'est le toit à deux pans qui est préconisé.

La pente minimum sera de 20° et variera en fonction du type de matériau autorisé :

- tuile canal : 20 à 30° (soit 36 et 57 %),
- tuiles plates : 35 à 50° (soit 70 à 120 %),
- tuiles mécaniques : 30 à 35° (soit 57 à 70 %).

Fenêtres de toit :

Typologie des fenêtres autorisées ou interdites



Les châssis en toiture auront les dimensions maximales de 78 x 98 et seront de même taille, placés sur une même horizontale et axés si possible sur les baies des façades. Ils seront de préférence situés sur le versant opposé de la rue, placés dans le plan de la couverture. La couleur des menuiseries pourra être en rouge poterie.

- ➢ En secteur UAb :
  - Les débords de toit seront faibles,
  - Les ouvertures de toits sont à utiliser avec précautions : proscrire les lucarnes en chien assis, utiliser avec parcimonie le châssis en toiture et l'éclairage en pignon.

11.4. Matériaux de toitures

Pour les toits en pente, seules les tuiles traditionnelles sont autorisées, à l'exclusion de tout matériau de substitution (exemple : bardeaux d'asphalte…). Le bac acier est toléré.
Les couvertures seront de teinte rouge nuancée, la tuile mécanique et la tuile plate étant particulièrement recommandées. Le marron foncé est à éviter ; la terre cuite non vieillie - mais qui vieillira -est un matériau durable. Il est recommandé de réutiliser les vieilles tuiles.

Pour les toits-terrasses autorisés sous conditions, le revêtement de protection devra s'harmoniser avec la couleur des toitures en tuiles dans un ton soutenu, à moins que la terrasse ne soit végétalisée.

Les toitures des combles à la mansard existants pourront être conservées dans leur traitement initial (ardoises sur les brisis / zinc, plomb ou tuiles sur les terrassons).

11.5. Enduits et coloration de façade

Pour les revêtements des façades, les enduits seront réalisés à la chaux, dans un ton sable soutenu, la finition sera grattée ou talochée fin. L'enduit projeté et la finition rustique sont à proscrire.
A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciments dont le coloris est choisi en fonction de l'environnement.
L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, et parpaings agglomérés) est interdit.
L'emploi des enduits de ciment gris est interdit.

- ➢ En secteur UAa, et plus particulièrement sur la Grand'Rue pour les bâtiments présentant un intérêt architectural
- les appareillages de pierres de taille, les encadrements de baies et d'ouvertures, les bandeaux, les corniches et tout autre élément architectonique en pierre devront être décapés et remis en valeur pour être conservés apparents,
- les enduits en mauvais état ne pourront être peints,
- la réfection des enduits se fera par décrépissage et recrépissage. Ils pourront être traités

par hydrofuge pour permettre leur entretien,
- les revêtements plastiques appliqués en peinture ou en enduit, les enduits au mortier de ciment gris ainsi que les bardages en PVC sont interdits,
- les teintes des murs de façades sont définies sur un nuancier déposé en mairie de BOURBONNE-LES-BAINS. Elles pourront être obtenues par les enduits et les peintures à la chaux ou par les mortiers prêts à l'emploi en finition grattée,

➢ En secteur UAb :
- les enduits à la chaux naturels seront préférés à la peinture,
- le moellon ne doit pas rester apparent,
- l'enduit traditionnel peut être exécuté après la dépose de l'enduit vétuste, la suppression des causes d'humidité, le traitement éventuel des fissures et le rejointement des moellons,
- l'application d'un lait de chaux est la technique préconisée pour l'entretien des enduits traditionnels à la chaux,
- quand elles sont inévitables, les peintures minérales devront être préférées aux peintures organiques,
- les coloris respecteront les couleurs de l'environnement,
- les appareillages en pierre devront également être mis en valeur (re surfaçage, ragréage, voire substitution…)

11.6. Huisserie, menuiserie

Il est vivement conseillé d'observer les prescriptions suivantes :
- les menuiseries en bois seront peintes et respecteront les teintes traditionnellement observées dans les villages haut-marnais, à savoir : beige, jaune moutarde, gris-perle, gris-souris, bleu-gris, bleu-pastel, vert-amande, vert-bouteille, sang-de-bœuf.
- l'usage du PV.C. est toléré pour les châssis vitrés,
- les menuiseries reprendront strictement les caractéristiques des menuiseries traditionnelles (jet d'eau, simple dormant petit bois…) excluant le type rénovation.
- les volets roulants et les volets se repliant en tableau sont à éviter.

➢ En secteur UAa :
- les volets de toutes natures ainsi que les persiennes des étages sont traités en gris clair,
- les nuances autour du gris clair utilisées seront choisies en harmonie avec les teintes d'enduit retenues,
- les habillages en sous face des toitures, ainsi que les bandeaux et rives, seront traités à l'identique des fermetures définies à la prescription énoncée ci-dessus.
- Concernant les stores bannes sur la Grand-Rue :
  - ❖ les stores bannes seront du type stores à barres articulées en aluminium. Les stores du type corbeille et dais sont interdits sauf pour les établissements du type hôtel – restaurant pour lesquels ils sont autorisés,
  - ❖ les toiles de stores bannes seront obligatoirement du type à rayures alternées de largeurs égales (largeur = 8 cm),
  - ❖ une bande sur deux sera obligatoirement blanche, l'autre étant d'une couleur au choix du pétitionnaire,
  - ❖ la couleur des stores du type corbeille ou dais sera de couleur unie de nuance rouge bordeaux,
  - ❖ l'aplomb du développement maximum pris horizontalement sera de 2,40 m et la hauteur sous barres sera au minimum de 2,20m. La pente du store sera de 20%.

11.7. Autres :

- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et des revêtements,
- Sont interdits les annexes tels que les clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune (sauf secteur UAb, sous réserve d'une construction propre et intégrée dans son environnement),
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc…) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m2 y compris les voiries de desserte.

Constructions à usage d'habitation collective	1 place/ tranche de 60m2 de SHON de la construction, avec une place au minimum par logement ou par studio
Constructions à usage d'habitation individuelle	2 places / logement, à aménager sur la propriété
Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)	2 emplacements pour 100m2 de SHON. Pour toute construction d'une SHON > 500 m2 pour les bureaux et services ou > 200 m2. Pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.
Pour les établissements à usage artisanal	Pour le stationnement du personnel et des visiteurs, il convient de réserver 1 emplacements pour 50 m2 de SHON
Pour les établissements hospitaliers	8 places de stationnement par tranche de 10 lits.
Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs	3 places pour 10 chambres ou 10 studios.
Pour les établissements commerciaux :	
- Commerces courants	Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON de l'établissement
- Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre, Une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.
Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc…	3 emplacements pour 10 places.
Pour les établissements scolaires Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.	
- Etablissement du1er degré	Une place de stationnement par classe
- Etablissement du 2ème degré	Deux places de stationnement par classe
- Etablissement d'enseignement supérieur et établissement d'enseignement pour adultes	2,5 places de stationnement pour 10 personnes

12.2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, la construction doit réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale et qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Si pour des raisons techniques ou architecturales, il est impossible de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire sera tenu de verser à la ville une contribution pour non réalisation d'aires de stationnement.

Le choix du recours à la participation financière pour non réalisation d'aires de stationnement n'appartient pas au pétitionnaire. Cette solution ne sera offerte que pour autant que toutes les autres possibilités auront été épuisées.

12.3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs

destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi 90-449 du 31.5.1990.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant sur les plans graphiques sont soumis à autorisation en application des articles L. 130.1 et R.130.1 à R.130.24 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers reportés au plan (parc, jardin, alignement végétal) devront être conservés en application de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone UA et au secteur UAa est fixé à :

- 2,0 pour l'habitation seule,
- 3,0 pour l'activité seule,
- 4,0 pour l'habitation et l'activité.

Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable au secteur UAb est fixé à :

COS 2,0 pour tout.

Toutefois, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique pourra être autorisée.
Le C.O.S. indiqué ci-dessus n'est pas applicable aux constructions édifiées par l'Etat, les Régions, les Départements ou les Communes, ni aux immeubles édifiés par les Etablissements Publics Administratifs à vocation culturelle, scientifique, d'enseignement, de santé ou d'assistance, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qu'ils ne sont pas productifs de revenus .

- CHAPITRE II -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond au contour du projet urbain élaboré dans le cadre d'une opération de restructuration de la station thermale. Elle est réservée aux activités favorisant l'animation et le développement de la cité, notamment dans les domaines de la santé, du thermalisme, du tourisme, de la culture et des loisirs.

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

I. Rappel

Néant

II. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :

- l'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration (article L.441.1. et suivant du Code de l'Urbanisme),
- les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au Plan local d'urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III – Le permis de démolir

- les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme,
- le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 mètres d'un monument classé ou inscrit aux Monuments Historiques.

IV – Zones de bruit :

Néant

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activité,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC.2.,
- les exhaussements ou affouillements de sols soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ou de décharges,
- les dépôts de véhicules-épaves.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,

- l'extension ou la transformation d'activités industrielles, artisanales ou de dépôt, existantes

dans la zone, dans la mesure où ces modifications n'ont pas pour effet d'altérer le caractère de la zone ni d'aggraver la gêne ou le danger qui en résulte pour le milieu environnant,

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne dépassent pas 2 mètres de haut sur 100 mètres carrés,

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 envisagés et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Tout terrain enclavé est donc inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès riverains doivent prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et présenter la moindre gêne à la circulation publique par la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit,
- la collecte des ordures ménagères.

3.2 - Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques.
Les règles de protection des eaux thermales devront être appliquées.

4.2.1 Eaux usées et eaux vannes

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public collecteur ou le milieu naturel.

4.3. Electricité – Téléphone - Télédistribution

4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

4.3.2 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans la zone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

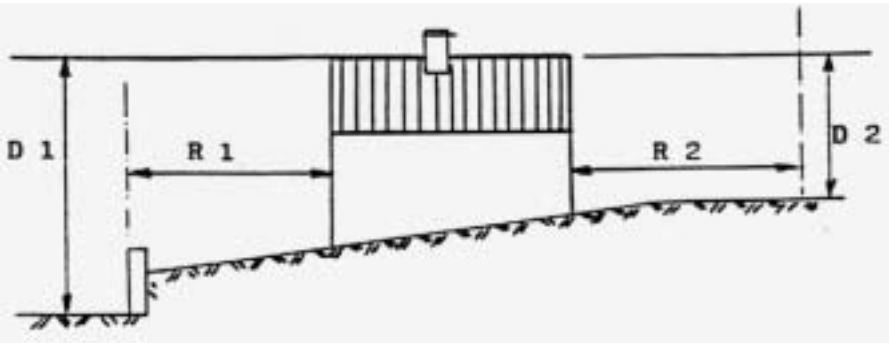
Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Cependant, il sera autorisé de construire d'autres constructions dans la partie arrière des unités foncières concernées par l'alignement au domaine public, si ces constructions sont liées à celles préalablement édifiées à l'alignement.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite parcellaire,
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



R ≥ 1/2 D avec un minimum de 4 mètres
D : différence d'altitude,
R : recul par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité ou d'approche du matériel de lutte contre l'incendie l'exigent.

8.3. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris).1

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur totale d'un bâtiment nouveau ne doit pas excéder le niveau R+6.

10.2. La hauteur des constructions ne devra pas nuire à la qualité paysagère et notamment aux vues remarquables. Les constructions devront ménager suffisamment d'ouvertures pour ne pas obstruer les percées visuelles existantes.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux, tels que les églises, les clochers et les réservoirs et pour la reconstruction à l'identique de bâtiments existants.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

La hauteur et la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et l'allure des constructions traditionnelles et courantes. Les éléments étrangers à l'architecture locale sont à éviter.

11.2 - Toitures

Dans le cas de toitures traditionnelles à pentes, celles-ci seront en tuiles terre cuite ou en matériaux de teinte similaire.
La pente minimum sera de 20° et variera en fonction du type de matériau employé :

- tuiles canal : 20 à 30° (soit 36 à 57 %),
- tuiles plates : 35 à 50° (soit 70 à 120 %),
- tuiles mécaniques : 30 à 35° (soit 57 à 70 %).

Les toitures des combles à la Mansard existants pourront être conservées dans leur traitement initial (ardoises sur les brisis – zinc, plomb ou tuiles sur les terrassons).

Dans le cas de couvertures à faibles pentes, le zinc, le cuivre, le plomb peuvent être utilisés dans le ton naturel. En revanche, les autres couvertures métalliques devront être traitées afin d'éviter les effets de brillance.

Dans le cas de toits-terrasses, la protection de celles-ci devra s'harmoniser avec la couleur des toitures en tuiles, dans un ton soutenu.

11.3 - Façades

- Enduits et coloration de façade

Pour les revêtements des façades, les enduits seront réalisés à la chaux, dans un ton légèrement ocre, la finition sera grattée ou talochée fin.
A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciments dont le coloris est choisi en fonction de l'environnement.

Si la teinte traditionnellement recommandée est la chaux naturelle, il est autorisé d'étendre le plan de coloration de façade décrit à l'article UA 11 réservé au secteur UA a à l'ensemble des bâtiments du secteur thermal, conformément aux orientations générales du PADD qui préconisent une relation forte entre le centre thermal et le centre-ville ancien.
Les maisons style « balnéaire » pourront adopter des teintes plus vives, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, et parpaings agglomérés) et l'emploi des enduits de ciment gris sont interdits.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

12.1. Pour les opérations d'initiative privée, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, selon les normes rappelées dans le tableau ci-dessus. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m2 pour un emplacement y compris les voiries de desserte.

12.2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale et qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Constructions à usage d'habitation collective	1 place/ tranche de 60m2 de SHON de la construction, avec une place au minimum par logement ou par studio
Constructions à usage d'habitation individuelle	2 places / logement, à aménager sur la propriété
Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)	1 emplacement pour 50m2 de SHON. Pour toute construction d'une SHON > 500 m2 pour les bureaux et services ou > 200 m2. Pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.
Pour les établissements à usage artisanal	Pour le stationnement du personnel et des visiteurs, il convient de réserver 1 emplacement pour 50 m2 de SHON
Pour les établissements hospitaliers	8 places de stationnement par tranche de 10 lits.
Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs	3 places pour 10 chambres ou 10 studios.
Pour les établissements commerciaux :	
- Commerces courants	1 place pour 50m2 de SHON
- Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre, Une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.

Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc…	3 emplacements pour 10 places.
Pour les établissements scolaires Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.	
- Etablissement du1er degré	Une place de stationnement par classe
- Etablissement du 2ème degré	Deux places de stationnement par classe
- Etablissement d'enseignement supérieur et établissement d'enseignement pour adultes	2 places de stationnement pour 10 personnes

Si pour des raisons techniques ou architecturales, il est impossible de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire sera tenu de verser à la ville une contribution pour non réalisation d'aires de stationnement.

Le choix du recours à la participation financière pour non réalisation d'aires de stationnement n'appartient pas au pétitionnaire. Cette solution ne sera offerte que pour autant que toutes les autres possibilités auront été épuisées.

12.3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi 90-449 du 31.5.1990.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les dossiers de demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol comporteront un plan d'aménagement des espaces non bâtis.

13.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant sur les plans géographiques sont soumis à autorisation en application des articles L.130.1 et R.130.1 du Code de l'Urbanisme,

13.3. Les éléments paysagers reportés au plan (parc, jardin, alignement végétal) devront être conservés en application de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Les espaces libres seront traités pour correspondre à l'idée de trame verte destinée à accompagner le cours du ruisseau de Borne.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

- CHAPITRE III -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond à l'extension récente de l'agglomération où prédomine la construction individuelle discontinue. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir les commerces, services et activités non nuisantes et compatibles avec son affectation dominante.
Elle comprend :

- le secteur UDb réservé aux équipements de sports et de loisirs,
- le secteur UDc, qui reconnaît le caractère diffus de l'habitat, qui ne contrarie pas la forte composante naturelle et paysagère du site (espace de combe, espace de coteau, espace de jardins). Les opérations d'ensemble sont interdites dans le secteur UDc.

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

I. Rappel

Néant

II. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :

- l'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration (article L.441.1. et suivant du Code de l'Urbanisme),
- les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au Plan local d'urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III – Le permis de démolir

- les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme,
- le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 mètres d'un monument classé ou inscrit aux Monuments Historiques.

IV – Zone de bruit :

Néant

<u>ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activité,
- les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD. 2.,
- les exhaussements ou affouillements de sols soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ou décharges,
- les dépôts de véhicules-épaves.

De plus, en zone UDb, sont interdits :
- les lotissements et les groupes d'habitation.

De plus, en zone UDc, sont interdits :
- les logements collectifs,
- les lotissements et groupes d'habitation,

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,

- l'extension ou la transformation d'activités industrielles, artisanales ou de dépôt, existantes dans la zone, dans la mesure où ces modifications n'ont pas pour effet d'altérer le caractère de la zone ni d'aggraver la gêne ou le danger qui en résulte pour le milieu environnant,

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne dépassent pas 2 mètres de haut sur 100 mètres,

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

En zone UDb, en plus des occupations précédemment citées :
- l'extension ou la transformation des terrains les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs, dans la mesure où ces modifications n'ont pas pour effet d'altérer le caractère de la zone.

En zone UDc, en plus des occupations précédemment citées :
- les équipements d'infrastructures et les installations liées à ces équipements.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 envisagés et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Tout terrain enclavé est donc inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès riverains doivent prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et présenter la moindre gêne à la circulation publique par à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies,

l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit,
- la collecte des ordures ménagères.

3.2 - Voirie

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

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif sera conforme à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduaires industrielles devront subir un prétraitement autonome avant rejet au réseau collectif.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 – Electricité – Téléphone - Télédistribution

4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

4.3.2 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. En l'absence de dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées :
- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies

publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

6.2. Pour une construction déjà implantée à une distance inférieure aux 5 mètres requis, son extension pourra se rapprocher de l'alignement jusque dans le prolongement de la façade sur rue de ladite construction.

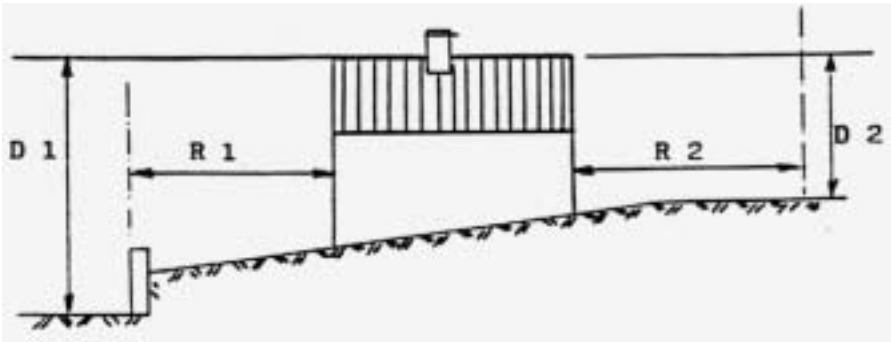
6.3. Il n'y a pas de prescription pour l'implantation des transformateurs électriques.

6.4. Des dispositions différentes pourront être adaptées dans le cas d'ouvrages techniques lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

- En secteur UDb : pas de prescriptions

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction doit être implantée :
- soit en limite parcellaire,
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié
de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



R ≥ 1/2 D avec un minimum de 4 mètres
D : différence d'altitude,
R : recul par rapport à la limite séparative.

7.2. Il n'y a pas de prescription pour l'implantation des transformateurs électriques.

- En secteur UDb :pas de prescription.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit respecter en tout point une distance minimale de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

8.2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris, …).

8.3. Les plans en L sont déconseillés.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus (cf : illustration en article UA 10)

10.2. La hauteur maximum est fixée à :

- 12 mètres pour les habitations individuelles au faîtage,
- 16 mètres pour les collectifs,
- 5 mètres pour les constructions annexes aux bâtiments à usage principal d'habitation,

En secteur UDc, toute nouvelle construction à usage d'habitation ne devra pas excéder le R+1+C (< 12m). Les abris de jardins seront limités à une hauteur de 5 mètres pour une emprise de 20 mètres carrés, bûcher compris.

En secteur UDb, il n'y a pas de prescriptions, dans la mesure où toute nouvelle construction ne dégrade pas l'environnement.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux, tels que les églises, les clochers et les réservoirs.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme sont applicables.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

La hauteur et la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et l'allure des constructions traditionnelles et courantes. Les éléments étrangers à l'architecture locale sont à éviter.

Pour les éléments paysagers repérés au plan (type calvaire, fontaine, arbres isolés…) sont tolérés :

- toute modification sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout déplacement à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,
- tout changement d'affectation à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

11.2. Composition de façade – Ouvertures

De façon générale, les façades sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison. Les fenêtres sont plus hautes que larges et sont le seul élément décoratif de la façade. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons pourront être permises (rapprochement de deux fenêtres) dans la mesure où elles ne dénaturent pas l'harmonie d'ensemble.

Il faut éviter d'utiliser des fenêtres trop différentes les unes des autres ou mal dimensionnées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

11.3. Toitures - Volumes

Les toitures-terrasses sont interdites sauf :

- pour les extensions d'une emprise inférieure à 20 m2 accolées au bâtiment principal,
- pour les annexes d'un seul niveau à usage de cave, de local technique ou de stationnement des véhicules, pour adapter la construction à une topographie particulière. Cette disposition n'est admise que si au moins une face du bâtiment est enterrée et si la hauteur totale de cette annexe n'excède pas 6 mètres en tout point du bâtiment.

Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants ou de composition de toitures
Le toit à 4 pans ne se justifie que pour les programmes importants, à partir d'une ligne de faîtage supérieure ou égale à 8 mètres.
C'est le toit à deux pans qui est préconisé.

La pente de la toiture sera donnée par la pente moyenne des toits environnants.
La pente minimum sera de 20° et variera en fonction du type de matériau employé :
- tuile canal : 20 à 30° (soit 36 et 57 %),
- tuiles plates : 35 à 50° (soit 70 à 120 %),
- tuiles mécaniques : 30 à 35° (soit 57 à 70 %).

Les ouvertures en toiture sont à utiliser avec précautions en limitant leur rôle à l'éclairage. Il faut veiller à leurs proportions et position dans la toiture. Le chien assis étant inadapté à la région, on lui préfèrera toutes autres solutions :
- lucarne traditionnelle et pignons,
- châssis en toiture.

Les châssis en toiture auront les dimensions maximum de 78 x 98 et seront de même taille, placés sur une même horizontale et axés si possible sur les baies des façades. Ils seront de préférence situés sur le versant opposé de la rue, placés dans le plan de la couverture.

11.4. Matériaux de toitures

Pour les toits en pente, les tuiles traditionnelles sont préconisées, à l'exclusion de tout matériau de substitution (exemple : bardeaux d'asphalte…). Le bac acier est toléré.

Les couvertures seront de teinte rouge nuancée, la tuile mécanique et la tuile plate étant particulièrement recommandées. Le marron foncé est à éviter ; la terre cuite non vieillie - mais qui vieillira -est un matériau durable. Il est recommandé de réutiliser les vieilles tuiles.

Pour les toits-terrasses autorisés sous conditions, le revêtement de protection devra s'harmoniser avec la couleur des toitures en tuiles dans un ton soutenu, à moins que la terrasse ne soit végétalisée.

11.5 Huisserie, menuiserie

Les volets roulants et les volets se repliant en tableau sont déconseillés.

11.6. Enduits et coloration de façade

- Pour les revêtements des façades, les enduits seront réalisés dans un ton légèrement ocre, la finition sera grattée ou talochée fin.
- A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut

y substituer des peintures sur enduits de ciments dont le coloris est choisi en fonction de l'environnement.
- L'emploi des enduits de ciment gris est interdit.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, et parpaings agglomérés) est interdit.

11.7. Autres :

- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et des revêtements,
- Les annexes tels que les clapiers, poulaillers, abris sont autorisés sous réserve d'une construction propre et intégrée dans son environnement,
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc…) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.

➢ Ces prescriptions ne s'appliquent pas en secteur UDb ; les équipements réalisés doivent montrer néanmoins un souci de qualité urbaine et environnementale.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

12.1. La stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m2 pour un emplacement, y compris les voiries de desserte.

Normes de stationnement :

Constructions à usage d'habitation collective	1 place/ tranche de 60m2 de SHON de la construction, avec une place au minimum par logement ou par studio
Constructions à usage d'habitation individuelle	2 places / logement, à aménager sur la propriété
Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)	1 emplacement pour 100m2 de SHON. Pour toute construction d'une SHON > 500 m2 pour les bureaux et services ou > 200 m2 pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.
Pour les établissements à usage artisanal	Pour le stationnement du personnel et des visiteurs, il convient de réserver 1 emplacement pour 50 m2 de SHON
Pour les établissements hospitaliers	80 places de stationnement pour 100 lits.
Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs	3 places pour 10 chambres ou 10 studios.
Pour les établissements commerciaux :	
- Commerces courants	Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON de l'établissement
- Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre, Une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.
Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc…	3 emplacements pour 10 places.
Pour les établissements scolaires Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.	
- Etablissement du1er degré	Une place de stationnement par classe

- Etablissement du 2eme degré	Deux places de stationnement par classe
- Etablissement d'enseignement supérieur et établissement d'enseignement pour adultes	2 places de stationnement pour 10 personnes

12.2. En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale et qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Si pour des raisons techniques ou architecturales, il est impossible de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire sera tenu de verser à la ville une contribution pour non réalisation d'aires de stationnement.

Le choix du recours à la participation financière pour non réalisation d'aires de stationnement n'appartient pas au pétitionnaire. Cette solution ne sera offerte que pour autant que toutes les autres possibilités auront été épuisées.

12.3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi 90-449 du 31-05-1990.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées en espace vert ou minéral.

- En secteur UDb :

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m2. Ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
Les espaces de stationnement de plus de 5000 m2 doivent avoir plus de 10 % de leur superficie plantée d'arbres d'ornement ou d'essences forestières.

13.2. Haies, clôtures végétales

- En secteur UDb : L'équivalent de 10% des surfaces des plateaux sportifs doit être végétalisé,
- En secteur UD et UDc : les haies végétales sont recommandées autour des habitations individuelles. Les essences préconisées sont des essences locales, à savoir : l'érable champêtre, le buis, le groseillier, la charmille, les aubépines, le viorne… à l'exclusion de tout résineux.

13.3. Conformément aux orientations générales du PADD et en application de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers comme les vergers et les jardins, reportés sur le plan de zonage, devront être conservés.

13.4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant sur les plans graphiques sont soumis à autorisation en application des articles L. 130.1et R.130.1 à R.130-24 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à la zone UD est fixé à :

- 0,50 pour les constructions individuelles discontinues,
- 0,60 pour les constructions individuelles groupées,
- 1,00 pour les collectifs.

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à la zone UDc est fixé à :

- 0,20 pour les constructions individuelles discontinues.

Le COS indiqué ci-dessus n'est pas applicable aux constructions édifiées par l'Etat, la Région, le Département ou la Commune, ni aux immeubles édifiés par les Etablissements Publics Administratifs, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qu'ils ne sont pas productifs de revenus.

- CHAPITRE IV -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXa

La zone UXa est réservée aux activités industrielles, artisanales, ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liés. Les activités agricoles qui ont leur place en zone A ne sont pas admises dans la zone UXa.

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

I. Rappel

Une étude « entrée de ville » a été menée

II. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :

- l'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration (article L.441.1. et suivant du Code de l'Urbanisme),
- les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au Plan local d'urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III – Zone de bruit

Néant

ARTICLE UXa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les parcs d'attractions
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les exhaussements et affouillements de sol soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière ou de décharge,
- toute activité de nature à polluer les eaux.

ARTICLE UXa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 envisagés et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Tout terrain enclavé est donc inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès riverains doivent prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et présenter la moindre gêne à la circulation publique par à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit,
- la collecte des ordures ménagères.

3.2 - Voirie

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

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies auront les caractéristiques suivantes :
- voirie primaire : emprise = 10 mètres et chaussée = 7 mètres,
- voie interne aux lots : chaussée = 5 mètres minimum.

ARTICLE UXa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Les constructions autorisées doivent être branchées sur le réseau public d'assainissement eaux usées.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif sera conforme à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et que la construction est directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

En fonction de la nature des rejets, un prétraitement des eaux industrielles pourra être imposé avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où l'activité autorisée sur la zone génèrerait des effluents nuisibles au bon fonctionnement de la station d'épuration communale, un traitement autonome pourra être préconisé, voire imposé. Le dispositif sera conforme à la législation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Electricité – Téléphone - Télédistribution :

4.3.1 Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles,

4.3.2 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UXa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UXa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Selon les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter, selon les indications portées aux plans de zonage dans les secteurs non construits, un recul de 75 m minimum par rapport à l'axe de la RD 417 classée à grande circulation. Une étude « entrée de ville » jointe en annexe du présent règlement permet de se soustraire à cette réglementation.

6.2. En l'absence de dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques,
- soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

6.3. Pour une construction déjà implantée à une distance inférieure aux 5 mètres requis, son extension pourra se rapprocher de l'alignement jusque dans le prolongement de la façade sur rue de ladite construction.

6.4. Il n'y a pas de prescription pour l'implantation des transformateurs électriques.

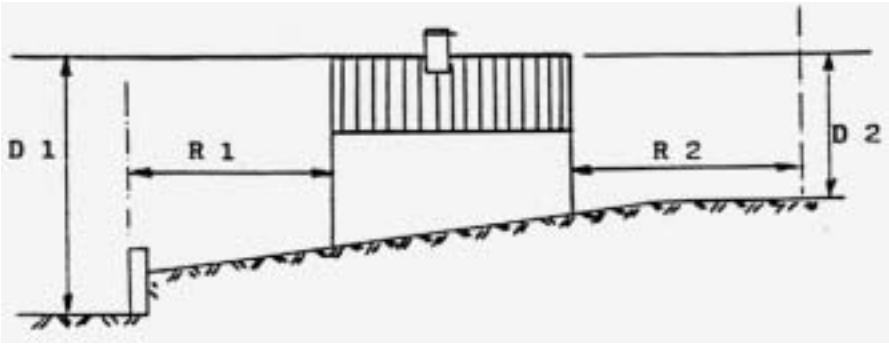
ARTICLE UXa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies,:

- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec :
  * 4 mètres pour les logements,
  * 5 mètres pour les autres constructions.

En cas d'utilisation mixte, la distance la plus contraignante s'impose.



R ≥ 1/2 D avec un minimum de 4 ou 5 mètres
D : différence d'altitude,
R : recul par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UXa 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces d'habitation une distance horizontale égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 4 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE UXa 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UXa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Les constructions sont limitées à une hauteur de 7 mètres à l'égout de toiture dans une bande 50 mètres de l'axe de la RD 417, sachant que la hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus (cf : illustration article UA 10)
Au-delà, il n'y a pas de limitation de hauteur.

10.2. Pour les autres parcelles, il n'y a pas de prescriptions, sauf en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, pour lesquelles s'appliquent les règles édictées en zone 1AU.

ARTICLE UXa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.1. Les toitures et les bardages seront en matériaux de ton mat.
En façade, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (parpaings de béton, briques creuses) est interdit.
Les différentes façades d'une construction devront présenter un aspect homogène. L'adaptation des constructions au sol devra être particulièrement soignée.

11.2. Les clôtures des parcelles donnant directement sur la RD 417 devront être végétalisées (espèces non résineuses issues du paysage environnant : charmes, cornouillers, noisetiers, …). Ces clôtures pourront être doublées d'un grillage ou tout autre dispositif à claire voie.
Les clôtures des autres parcelles devront suivre autant que faire se peut ce schéma.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.
La hauteur des murs bahuts ne peut excéder le tiers de la hauteur de la clôture.

ARTICLE UXa 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement des véhicules doivent être assurés en-dehors des voies publiques.

12.2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

12.3. Le nombre d'emplacements à réaliser en fonction des différents types de construction est défini à comme il suit :

Normes de stationnement :

Constructions à usage d'habitation collective	1 place/ tranche de 60m2 de SHON de la construction, avec une place au minimum par logement ou par studio
Constructions à usage d'habitation individuelle	2 places / logement, à aménager sur la propriété
Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)	1 emplacement pour 50 m2 de SHON. Pour toute construction d'une SHON > 500 m2 pour les bureaux et services ou > 200 m2 pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.
Pour les établissements industriels	1 place / tranche de 80 m2 de SHON de la construction (pour le stationnement des véhicules de transport de personnes) + réserver des espaces pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.
Pour les établissements à usage artisanal	Pour le stationnement du personnel et des visiteurs, il convient de réserver 1 emplacement pour 50 m2 de SHON
Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc…	3 emplacements pour 10 places.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Si pour des raisons techniques ou architecturales, il est impossible de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire sera tenu de verser à la ville une contribution pour non

réalisation d'aires de stationnement.

Le choix du recours à la participation financière pour non réalisation d'aires de stationnement n'appartient pas au pétitionnaire. Cette solution ne sera offerte que pour autant que toutes les autres possibilités auront été épuisées.

ARTICLE UXa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées en espace vert ou minéral.
Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m2. Ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.2 Les espaces de stationnement de plus de 5000 m2 doivent avoir plus de 10% de leur superficie plantée d'arbres d'ornement ou d'essences forestières.

13.3 Toutes les aires de stockage et de dépôt doivent être masquées par des plantations. Le programme de plantation (essence, taille, position) devra être joint à la demande de permis de construire.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

- CHAPITRE V -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXb

La zone UXb est essentiellement réservée aux commerces et aux constructions à usage d'activités :
- hôtelières,
- commerciales,
- artisanales,
- tertiaires,

ainsi que celles liées au thermalisme, au tourisme, à la culture et aux loisirs.

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

I. Rappel

Une étude « entrée de ville » a été menée.

II. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :
- l'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration (article L.441.1. et suivant du Code de l'Urbanisme),
- les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au Plan local d'urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III – Zone de bruit

Néant

ARTICLE UXb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les parcs d'attraction,
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les exhaussements et affouillements de sol soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière ou de décharges,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- toute activité de nature à polluer les eaux.

ARTICLE UXb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de

transports terrestres.

- les constructions pour les activités thermales, culturelles, touristiques, de loisirs si et seulement si elles motivent la nécessité de leur localisation autre part que sur les zones réservées à cet effet.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXb 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 envisagés et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Tout terrain enclavé est donc inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès riverains doivent prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et présenter la moindre gêne à la circulation publique par à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit,
- la collecte des ordures ménagères.

3.2 - Voirie

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

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies auront les caractéristiques suivantes :
- voirie primaire : emprise = 10 mètres,
- voie interne aux lots : chaussée = 5 mètres minimum.

La route départementale 417 sera plantée d'arbres de haute tige (platanes) afin de marquer l'entrée de ville.

ARTICLE UXb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées

Les constructions autorisées doivent être branchées sur le réseau public d'assainissement eaux usées.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif sera conforme à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

En fonction de la nature des rejets, un prétraitement des eaux industrielles pourra être imposé avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où l'activité autorisée sur la zone génèrerait des effluents nuisibles au bon fonctionnement de la station d'épuration communale, un traitement autonome pourra être préconisé, voire imposé. Le dispositif sera conforme à la législation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution

4.3.1 Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

4.3.2 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UXb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UXb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 . Selon les dispositions de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter, selon les indications portées aux plans de zonage dans les secteurs non construits, un recul de 75 m minimum par rapport à l'axe de la RD 417 classée à grande circulation (dérogation si projet urbain).

6.2 . En l'absence de dispositions particulières inscrites sur le document, les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul minimum de 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à aménager ou à créer.

Toutefois, pourront être implantées jusqu'à l'alignement, les constructions nécessaires à la surveillance et à la sécurité des installations, à la condition qu'il n'en résulte aucune gêne pour la circulation et la visibilité.

6.3. La notion d'alignement est définie à l'article L-112-1 du code de la Voirie Routière.

6.4. Il n'y a pas de prescription pour l'implantation des transformateurs électriques.

ARTICLE UXb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES

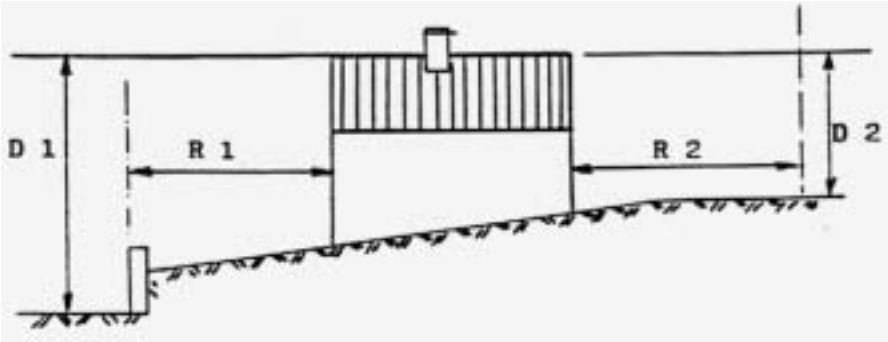
Les constructions seront édifiées :

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies,:

- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec :
  * 4 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes,
  * 5 mètres pour les autres constructions.

  En cas d'utilisation mixte, la distance la plus contraignante s'impose.



R ≥ 1/2 D avec un minimum de 4 ou 5 mètres
D : différence d'altitude,
R : recul par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UXb 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües doivent respecter en tout point une distance minimale de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE UXb 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UXb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus (illustration en article UA 10).

10.2. La hauteur moyenne des bâtiments sera de 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte pour les bâtiments classiques. Si les bâtiments sont pourvus d'acrotères, la hauteur maximale en haut des acrotères sera de 9 mètres.

ARTICLE UXb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

« Le permis de construire ne peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.1. Les toitures et les bardages seront en matériaux de ton mat.
En façade, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (parpaings de béton, briques creuses) est interdit.
Les différentes façades d'une construction devront présenter un aspect homogène. L'adaptation des constructions au sol devra être particulièrement soignée.

11.2. Les clôtures des parcelles donnant directement sur la RD 417 devront être végétalisées (espèces non résineuses issues du paysage environnant : charmes, cornouillers, noisetiers, …). Ces clôtures pourront être doublées d'un grillage ou tout autre dispositif à claire voie.
Les clôtures des autres parcelles devront suivre autant que faire se peut ce schéma.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.
La hauteur des murs bahuts ne peut excéder le tiers de la hauteur de la clôture.

11.3. Les enseignes seront intégrées aux bâtiments. Elles ne dépassent pas de l'égout de toiture. Les enseignes pourraient être rappelées sur un mur présent à l'entrée de la parcelle.
Les enseignes seront intégrées à un panneau récapitulatif à l'entrée de la zone.
Les enseignes néons ne seront pas autorisées sur la zone.

ARTICLE UXb 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement des véhicules doivent être assurés en-dehors des voies publiques.

12.2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

12.2. Le nombre d'emplacements à réaliser en fonction des différents types de construction est défini à comme il suit :

Normes de stationnement :

Constructions à usage d'habitation collective	1 place/ tranche de 60m2 de SHON de la construction, avec une place au minimum par logement ou par studio
Constructions à usage d'habitation individuelle	2 places / logement, à aménager sur la propriété
Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)	1 emplacement pour 50m2 de SHON. Pour toute construction d'une SHON > 500 m2 pour les bureaux et services ou > 200 m2 pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.
Pour les établissements industriels	1 place / tranche de 80 m2 de SHON de la construction (pour le stationnement des véhicules de transport de personnes) + réserver des espaces pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.
Pour les établissements à usage artisanal	Pour le stationnement du personnel et des visiteurs, il convient de réserver 1 emplacement pour 100 m2 de SHON
Pour les établissements commerciaux :	
- Commerces courants	Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON de l'établissement

- Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre, Une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.
Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc…	3 emplacements pour 10 places.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Si pour des raisons techniques ou architecturales, il est impossible de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire sera tenu de verser à la ville une contribution pour non réalisation d'aires de stationnement.

Le choix du recours à la participation financière pour non réalisation d'aires de stationnement n'appartient pas au pétitionnaire. Cette solution ne sera offerte que pour autant que toutes les autres possibilités auront été épuisées.

ARTICLE UXb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées en espace vert ou minéral.

13.2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m2.
Ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les espaces de stationnement de plus de 5000 m2 doivent avoir plus de 10% de leur superficie plantée d'arbres d'ornement ou d'essences forestières.

13.3 Toutes les aires de stockage et de dépôt doivent être masquées par des plantations. Le programme de plantation (essence, taille, position) devra être joint à la demande de permis de construire.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

- CHAPITRE VI -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle est exclusivement réservée aux habitations.

Des opérations d'aménagement et de construction doivent être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

La zone 1AUa doit faire l'objet d'une urbanisation an coup par coup.

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

I. Rappel

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (Article L.421.5 du Code de l'Urbanisme).

II. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1. et suivant du Code de l'Urbanisme),
- Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au Plan local d'urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III – Le permis de démolir

- les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme,
- le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 mètres d'un monument classé ou inscrit aux Monuments Historiques.

IV – Les zones de bruit

Néant

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les constructions destinées aux activités hôtelières, commerciales, artisanales, de bureaux, de services et de restauration,
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation,

- Les caravanes isolées,

- Les terrains aménagés de camping et caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs ou les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au PLU.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,

- Les installations et travaux divers suivants :
  * les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone,
  * les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,

- Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 envisagés et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Tout terrain enclavé est donc inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès riverains doivent prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et présenter la moindre gêne à la circulation publique par à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit,
- la collecte des ordures ménagères.

3.2. Voirie

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

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies auront les caractéristiques minimales suivantes:

- voirie primaire : emprise 10 mètres,
- voie secondaire : chaussée 5 mètres minimum.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, il est nécessaire de calibrer la largeur de la chaussée à partir d'un plan au 1/500ème qui aura été défini dans le cadre d'un plan d'aménagement de la zone.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1. Eau potable

Toute construction ou utilisation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. En l'absence de dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques. Ce dernier est défini par rapport au plan définitif de la voirie, déterminé sur la base d'un plan d'aménagement au 1/500ème

dans le cas d'opérations d'ensemble.

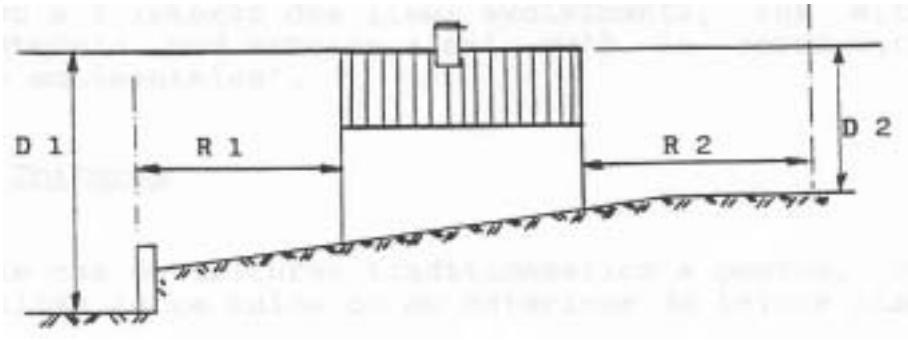
6.2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

6.3. Pour une construction déjà implantée à une distance inférieure aux 5 mètres requis, son extension pourra se rapprocher de l'alignement jusque dans le prolongement de la façade sur rue de ladite construction.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 4 mètres.



R ≥ 1/2 D avec un minimum de 4 mètres
D : différence d'altitude,
R : recul par rapport à la limite séparative.

7.2. Il n'y a pas de prescription pour l'implantation des transformateurs électriques.

7.3. Ces marges d'isolement peuvent être augmentées si les mesures de sécurité l'exigent.

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccord correct.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit respecter en tout point une distance minimale de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

8.2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris, …).

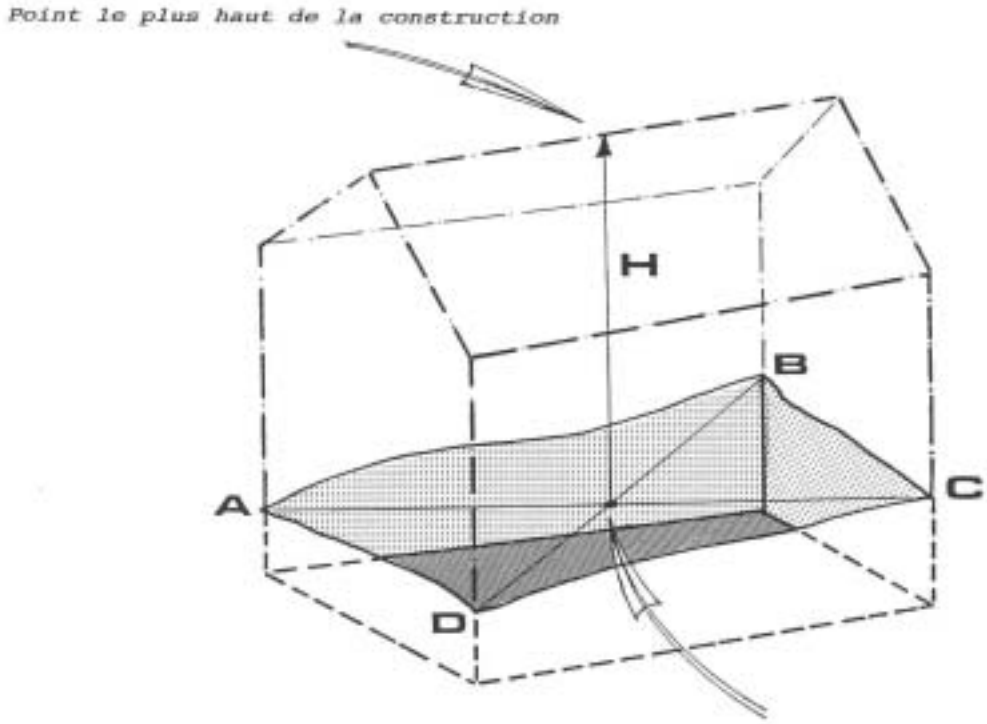
ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Calcul de la hauteur des bâtiments (H)



$$\text{Cote moyenne du terrain naturel} = \frac{A + B + C + D}{4}$$

A – B – C –D = Altitudes du terrain naturel avant aménagements à chacun des points formant le polygone d'implantation du bâtiment.

10.2. La hauteur maximum est fixée à :

- Habitations individuelles : 12 mètres
- Habitations collectives : le maximum autorisé est 16 mètres. La hauteur peut être moindre si la préservation des vues ou l'homogénéité du bâti sont menacées,
- Constructions annexes aux bâtiments à usage principal d'habitation : 5 mètres
- Les abris de jardins ou remises à outil ne devront excéder 2,5 mètres de hauteur.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme sont applicables.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

La hauteur et la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et l'allure des constructions traditionnelles et courantes. Les éléments étrangers à l'architecture locale sont à éviter.

Pour les éléments paysagers repérés au plan (type calvaire, fontaine, arbres isolés…) sont tolérés :

- toute modification sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout déplacement à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,
- tout changement d'affectation à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

11.2. Composition de façade – Ouvertures

De façon générale, les façades sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison. Les fenêtres sont plus hautes que larges et sont le seul élément décoratif de la façade. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons pourront être permises (rapprochement de deux fenêtres) dans la mesure où elles ne dénaturent pas l'harmonie d'ensemble.
Il faut éviter d'utiliser des fenêtres trop différentes les unes des autres ou mal dimensionnées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

11.3. Toitures - Volumes

Les toitures-terrasses sont interdites sauf :

- pour les extensions d'une emprise inférieure à 20 m2 accolées au bâtiment principal,
- pour les annexes d'un seul niveau à usage de cave, de local technique ou de stationnement des véhicules, pour adapter la construction à une topographie particulière. Cette disposition n'est admise que si au moins une face du bâtiment est enterrée et si la hauteur totale de cette annexe n'excède pas 6 mètres en tout point du bâtiment.

Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants ou de composition de toitures
Le toit à 4 pans ne se justifie que pour les programmes importants, à partir d'une ligne de faîtage supérieure ou égale à 8 mètres.
C'est le toit à deux pans qui est préconisé.

La pente de la toiture sera donnée par la pente moyenne des toits environnants.
La pente minimum sera de 20° et variera en fonction du type de matériau employé :

- tuile canal : 20 à 30° (soit 36 et 57 %),
- tuiles plates : 35 à 50° (soit 70 à 120 %),
- tuiles mécaniques : 30 à 35° (soit 57 à 70 %).

Les ouvertures en toiture sont à utiliser avec précautions en limitant leur rôle à l'éclairage. Il faut veiller à leurs proportions et position dans la toiture. Le chien assis étant inadapté à la région, on lui préfèrera toutes autres solutions :

- lucarne traditionnelle et pignons,
- châssis en toiture.

Les châssis en toiture auront les dimensions maximum de 78 x 98 et seront de même taille, placés sur une même horizontale et axés si possible sur les baies des façades. Ils seront de préférence situés sur le versant opposé de la rue, placés dans le plan de la couverture.

11.4. Matériaux de toitures

Pour les toits en pente, les tuiles traditionnelles sont préconisées, à l'exclusion de tout matériau de substitution (exemple : bardeaux d'asphalte…). Le bac acier est toléré.

Les couvertures seront de teinte rouge nuancée, la tuile mécanique et la tuile plate étant particulièrement recommandées. Le marron foncé est à éviter ; la terre cuite non vieillie - mais qui vieillira -est un matériau durable. Il est recommandé de réutiliser les vieilles tuiles.

Pour les toits-terrasses autorisés sous conditions, le revêtement de protection devra s'harmoniser avec la couleur des toitures en tuiles dans un ton soutenu, à moins que la terrasse ne soit végétalisée.

11.6 Huisserie, menuiserie

Les volets roulants et les volets se repliant en tableau sont interdits.

11.6. Enduits et coloration de façade

- Pour les revêtements des façades, les enduits seront réalisés dans un ton légèrement ocre, la finition sera grattée ou talochée fin.
- A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciments dont le coloris est choisi en fonction de l'environnement.
- L'emploi des enduits de ciment gris est interdit.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, et parpaings agglomérés) est interdit.

11.8. Autres :

- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et des revêtements,
- Les annexes tels que les clapiers, poulaillers, abris sont autorisés sous réserve d'une construction propre et intégrée dans son environnement,
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc…) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

12.3. La stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m2 pour un emplacement, y compris les voiries de desserte.

Normes de stationnement :

Constructions à usage d'habitation collective	1 place/ tranche de 60m2 de SHON de la construction, avec une place au minimum par logement ou par studio
Constructions à usage d'habitation individuelle	2 places / logement, à aménager sur la propriété

12.2. En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale et qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Si pour des raisons techniques ou architecturales, il est impossible de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire sera tenu de verser à la ville une contribution pour non réalisation d'aires de stationnement.

Le choix du recours à la participation financière pour non réalisation d'aires de stationnement n'appartient pas au pétitionnaire. Cette solution ne sera offerte que pour

autant que toutes les autres possibilités auront été épuisées.

12.3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi 90-449 du 31-05-1990.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées en espace vert ou minéral.

13.3. Les haies végétales sont recommandées autour des habitations individuelles. Les essences préconisées sont des essences locales, à savoir : l'érable champêtre, le buis, le le groseillier, la charmille, les aubépines, le viorne… à l'exclusion de tout résineux.

13.3. Les lotissements d'habitation doivent comporter 5% de la surface de l'opération (hors voirie) qui sera traitée en espaces à dominante minérale ou végétale, pour une utilisation commune à des fins ludiques et d'agrément.

1.3.4. Conformément aux orientations générales du PADD et en application de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers comme les vergers et les jardins, reportés sur le plan de zonage, devront être conservés.

13.5. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant sur les plans graphiques sont soumis à autorisation en application des articles L. 130.1et R.130.1 à R.130-24 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à la zone 1 AU est fixé à :

- 0,50 pour les constructions individuelles discontinues,
- 0,50 pour les constructions individuelles groupées,
- 1,00 pour les collectifs.

- CHAPITRE VII -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

La zone 1AUx est une zone naturelle peu ou non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle est réservée aux constructions à usage d'activités.
Un sous-secteur 1AUxe. Il a pour vocation d'accueillir des bâtiments spécialisés dans le forage et l'embouteillage des eaux minérales.
Des opérations d'aménagement et de construction peuvent être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

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

I. Rappel

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (Article L.421.5 du Code de l'Urbanisme).

II. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1. et suivant du Code de l'Urbanisme),
- Les installations et travaux (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au Plan local d'urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III – Les zones de bruit

Néant

ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- L'ouverture de carrière ou de gravière,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs ou les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au PLU.

ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sous réserve

- qu'elle soit compatible avec l'aménagement de la zone prévu par le projet d'aménagement et de développement durable,
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  - Le réseau d'eau,
  - Le réseau de collecte d'eaux usées,
  - Le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
  - Le réseau d'électricité,
  - Le réseau d'éclairage public,
  - La voirie,
  - La protection incendie.

- Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- Les constructions destinées à l'habitation dans les conditions suivantes :
  - Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et des services généraux de la zone).
  - Ces constructions ne sont autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - * les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone,
  - * les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,

- Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 envisagés et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Tout terrain enclavé est donc inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès riverains doivent prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et présenter la moindre gêne à la circulation publique par à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit,

- la collecte des ordures ménagères.

Aucune occupation et utilisation des sols ne peut accéder directement sur la RD 417.

3.2. Voirie

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

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies auront les caractéristiques minimales suivantes:

- voirie primaire : emprise 10 mètres,
- voie secondaire : chaussée 5 mètres minimum.

Mais il est nécessaire de calibrer la largeur de la chaussée à partir d'un plan au 1/500ème qui aura été défini dans le cadre d'un plan d'aménagement de la zone.

La route départementale 417 sera plantée d'arbres de haute tige (platanes) afin de marquer l'entrée de ville.

ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif sera conforme à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

En fonction de la nature des rejets, un prétraitement des eaux industrielles pourra être imposé avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où l'activité autorisée sur la zone génèrerait des effluents nuisibles au bon fonctionnement de la station d'épuration communale, un traitement autonome pourra être préconisé, voire imposé. Le dispositif sera conforme à la législation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution

4.3.1 Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être

réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

4.3.2 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

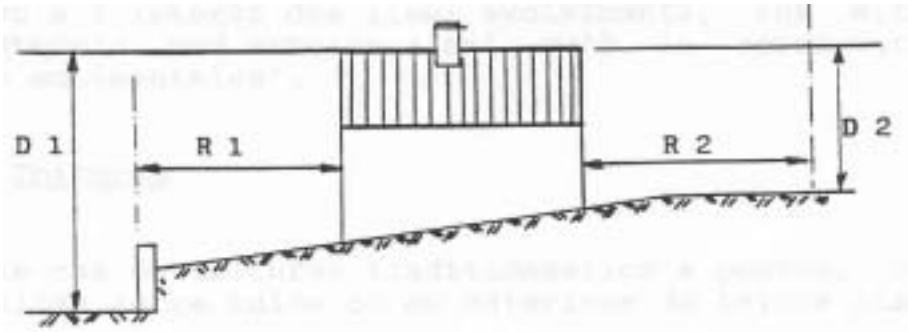
6.1. En l'absence de dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Pour une construction déjà implantée à une distance inférieure aux 5 mètres requis, son extension pourra se rapprocher de l'alignement jusque dans le prolongement de la façade sur rue de ladite construction.

6.3. Il n'y a pas de prescription pour l'implantation des transformateurs électriques.

ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction doit être implantée :
- soit en limite séparative,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 4 mètres.



R ≥ 1/2 D avec un minimum de 4 mètres
D : différence d'altitude,
R : recul par rapport à la limite séparative.

7.2. Il n'y a pas de prescription pour l'implantation des transformateurs électriques.

7.3. Ces marges d'isolement peuvent être augmentées si les mesures de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

8.2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris, …).

ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUx10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales :

Les dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2. Bâtiments à usage d'habitation :

Pour les constructions à usage d'habitation admises dans cette zone, les prescriptions seront celles applicables en zone 1AU.

11.3. Bâtiments à usage d'activités :

Les toitures, les bardages des bâtiments autres qu'à usage d'habitation seront de ton mat.
Les différentes façades d'une construction devront présenter un aspect homogène.
L'adaptation des constructions au sol devra être particulièrement soignée. Tout mouvement de terre ne devra excéder 0,5 mètres.
Les clôtures des parcelles devront être végétalisées (espèces non résineuses issues du paysage environnant : charmes, cornouillers…) Ces clôtures pourront être doublées d'un grillage ou tout autre dispositif à claire voie.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. La hauteur des murs bahuts ne peut excéder le tiers de la hauteur de la clôture.

ARTICLE 1AUx12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, selon les normes qui suivent :

Constructions à usage d'habitation individuelle	2 places / logement, à aménager sur la propriété
Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)	1 emplacement pour 50 m2 de SHON. Pour toute construction d'une SHON > 500 m2 pour les bureaux et services ou > 200 m2 pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.
Pour les établissements industriels	1 place / tranche de 80 m2 de SHON de la construction (pour le stationnement des véhicules de transport de personnes) + réserver des espaces pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.
Pour les établissements à usage artisanal	Pour le stationnement du personnel et des visiteurs, il convient de réserver 2 emplacements pour 100 m2 de

	SHON
Pour les établissements commerciaux :	
- Commerces courants	Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON de l'établissement

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

12.2. En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale et qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Si pour des raisons techniques ou architecturales, il est impossible de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire sera tenu de verser à la ville une contribution pour non réalisation d'aires de stationnement.

Le choix du recours à la participation financière pour non réalisation d'aires de stationnement n'appartient pas au pétitionnaire. Cette solution ne sera offerte que pour autant que toutes les autres possibilités auront été épuisées.

ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées en espace vert ou minéral. Une superficie minimum de 10% de terrain doit être aménagée en espaces verts. Les espaces occupés par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

Les marges de recul par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m2. Ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être masquées par des plantations. Les programmes de plantations (essence, taille, position) devra être joint à la demande de permis de construire.
Les espaces de stationnement de plus de 5000 m2 doivent avoir plus de 10 % de leur superficie plantée d'arbres d'ornement ou d'essences forestières.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant sur les plans graphiques sont soumis à autorisation en application des articles L-130-1 et R-130-1 à R-130-24 du code de l'urbanisme.

Les éléments paysagers repérés au plan (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois) devront être conservés en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

- CHAPITRE VIII -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle est réservée plus particulièrement aux habitations, commerces de détails, équipements de quartiers.
Il s'agit de réserves foncières, qui prévoient l'urbanisation sur le long terme.
La zone 2AUx est réservée plus particulièrement aux activités (réserve foncière en vue de l'extension ultérieure de zone d'activités du Pré Robin).

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

I. Rappel

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (Article L.421.5 du Code de l'Urbanisme).

II. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1. et suivant du Code de l'Urbanisme),
- Les installations et travaux (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au Plan local d'urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III – Les zones de bruit

Néant.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'habitat, aux commerces et aux services, à l'artisanat,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs ou les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- L'ouverture de gravière ou de carrière ou de décharge,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au PLU.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pas de prescription.

3.2. Voirie

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul ou en limite :
- du plan d'alignement approuvé,
- de l'alignement des voies automobiles,
- du recul de l'alignement indiqué au plan.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toutes constructions devront être édifiées en limite ou recul des limites séparatives de l'unité foncière,

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres,

7.3. I l n'y a pas de prescriptions régissant la hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile,

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccord direct.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
La hauteur et la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et l'allure des constructions traditionnelles et courantes. Les éléments étrangers à l'architecture locale sont à éviter.

Pour les éléments paysagers repérés au plan (type calvaire, fontaine, arbres isolés…) sont tolérés :

- toute modification sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout déplacement à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,
- tout changement d'affectation à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- CHAPITRE I –

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Seuls les bâtiments d'exploitation et les ouvrages d'intérêt collectif et du service public sont autorisés, sous réserve de respecter l'environnement (milieu naturel et ensemble paysager)

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

I. Rappel

Néant

II. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :

- l'édification des clôtures à usage autre qu'agricole ou forestier doit faire l'objet d'une déclaration,
- les installations et travaux divers, non énumérées à l'article A2, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.1442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques, en application de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430. du Code de l'Urbanisme.

III – Les zones de bruit

Néant

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie,
- les constructions à usage d'habitation et/ou d'activité,
- les carrières,
- les caravanes isolées, les terrains aménagés de camping, et caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions destinées :
- à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles, ainsi que les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve que leur implantation respecte les

distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances sont comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UC, UD, 1AU, 2AU)..

- à l'habitation et à leurs dépendances dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions ne seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone,
- à l'hébergement hôtelier, c'est-à-dire les gîtes ruraux, à condition que cette activité soit directement liée à l'exploitation agricole,
- au commerce, à savoir un local de vente de produits de la ferme, à condition que cette activité soit directement liée à l'exploitation agricole,
- aux fonctions d'entrepôts, liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- aux opérations commerciales d'équipement, d'approvisionnement et de services concourant à la production agricole,
- aux opérations de collecte et de transformation des produits agricoles,

2.2. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public - ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UC, UD, 1AU, 2AU).,

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2.5. Les abris à animaux.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.2 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit,
- la collecte des ordures ménagères.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir sans être inférieures à 4 mètres.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit, selon les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particuliers préalablement autorisés.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la législation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou à modifier. Pour l'implantation des constructions en dehors de la zone agglomérée, un recul minimum de 20 mètres est exigé par rapport aux routes départementales.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Il n'y a pas de prescription pour l'implantation des postes de transformation électrique.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

8.2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris, …).

8.3. Une distance supérieure pourra être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

La superficie maximum autorisée ne devra pas excéder :

- pour les abris de jardin : 15 m2,
- pour les ruchers et abris à bois : 40 m2,
- pour les autres constructions : pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.2. La hauteur maximum est fixée à :

- 12 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 mètres pour les abris de jardin, ruchers et abris à bois.

Il n'y a pas de prescription en ce qui concerne les autres constructions.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre d'emplacements à réaliser en fonction des différents types de construction est défini selon les normes usuelles.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

- CHAPITRE II -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager du site ou de risques naturels ou de nuisances.

Elle comprend trois sous-secteurs :
- Ne : ce sous-secteur peut accueillir des équipements légers destinés au tourisme et aux loisirs. Ces constructions sont liées au respect du caractère naturel du secteur,
- Nz : ce sous-secteur correspond à la zone protégée par la ZNIEFF le long de la Vallée de l'Apance. Elle intègre les zones inondables de a Vallée de l'Apance.
- Ns : ce sous-secteur signale une zone naturelle à protéger en raison de son intérêt paysager remarquable : vigne, vues remarquables…(site de Notre-Dame de la Salette),

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

I. Rappel

Néant

II. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :

- l'édification des clôtures à usage autre qu'agricole ou forestier doit faire l'objet d'une déclaration,
- les installations et travaux divers, non énumérés à l'article N2, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis à autorisation en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R.430.1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

III – Les zones de bruit

Néant

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole,
- les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou d'activité,
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les carrières,
- les caravanes isolées, les terrains aménagés de camping, et caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les habitations légères de loisirs, et les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

PARTICULIERES

Dans le secteur Nz :
- les constructions liées aux travaux de compensation hydraulique.

Dans l'ensemble de la zone :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation lorsqu'elles sont interdites dans les paragraphes ci-avant,
- les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site,
- les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient conformes à la législation en vigueur,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,
- les constructions nécessaires à l'activité agricole si elles sont regroupées autour des bâtiments d'exploitation existants,
- les abris de chasse et les ruchers,
- dans les espaces boisés classés, les projets ne doivent pas conduire à un changement d'affectation ou à un mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

De plus, dans le secteur Ne :
- Les constructions à usage :
  * de restauration,
  * de commerce ou d'artisanat,
  * de stationnement,
  * de sports et de loisirs,
  * d'hébergement hôtelier,
  * de camping et de caravanage et les locaux nécessaires au fonctionnement de cette activité.
- Les installations et travaux divers suivants :
  * les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  * les aires de stationnement ouvertes au public.

A condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles en respectent le caractère naturel.

SECTION II
CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères, …) fixées par le service gestionnaire de la voie.

3.2 – Voirie

Pas de prescription

Dans le secteur Ne :

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

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies auront les caractéristiques minimales suivantes:

- voirie primaire : chaussée de 4 mètres maximum,
- voie secondaire : chaussée de 2.5 mètres maximum.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou à modifier. Pour l'implantation des constructions non visées à l'article L.111.1.4. en dehors de la zone agglomérée, un recul minimum de 20 mètres est exigé par rapport aux routes départementales.

6.2 . Le long de la RD 417, les constructions ou installations visées à l'article L. 111.1.4 du

Code de l'Urbanisme doivent être implantées au-delà des marges de recul de 75 m de part et d'autres de l'axe de la voie.

6.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Il n'y a pas de prescription pour l'implantation des postes de transformation électrique.

7.3. Pour les abris de chasse, il faut rechercher un emplacement à l'abri des vues directes. Les abris de chasse de petite dimension (<10m2) devront être implantés en recul de la limite de la parcelle. Les constructions plus importantes (> 10m2 et < 25m2) pourront respecter l'alignement en bordure d'un chemin forestier ou d'une clairière.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de chasse ou forestiers est limitée à 25 m2.
Il n'y a pas de prescription en ce qui concerne les autres constructions.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction.

Cette hauteur est fixée à 5 m pour les abris forestiers, de chasse et les abris de jardin.

Il n'y a pas de prescription en ce qui concerne les autres constructions.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Le soin à apporter particulièrement pour l'intégration des constructions dans le site portera tant sur la couleur et la nature des matériaux employés que sur le choix de l'emplacement du projet.

Dans le secteur Ne :
Le caractère naturel de la zone invite à préconiser fortement le recours à des matériaux naturels

ou dont l'aspect s'en rapproche. La seule contrainte architecturale est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.

11.2. Abris de chasse

Le réemploi de mobile-home, de vieux wagons, de caravane et toute autre construction dévoyée de son usage initial est interdit.

- Les matériaux :

Les abris seront construits avec des matériaux naturels, tels que le bois, la pierre, la terre cuite, en bardage ou en structure.
Tous ces matériaux devront s'insérer au mieux dans l'environnement.
Les éléments de second œuvre seront traités avec les mêmes matériaux que le gros-œuvre et auront le même aspect.
L'emploi du parpaing non enduit et de la tôle est proscrit.

- Les volumes :

Les cheminées trop éloignées du faîtage sont proscrites.
Il est recommandé de réserver des volumes attenant au bâtiment principal pour créer des emplacements de réserve (bûcher, magasin à viande, chenil…).
Les toits à un ou deux pans sont autorisés, dans la mesure où ils permettent l'adjonction facile d'une petite annexe.

- Les couleurs :

Toutes les nuances se rapprochant des couleurs naturelles des matériaux recommandés (bois, tuiles en terre cuite, pierre….) sont très fortement recommandées. Il faut veiller à respecter les tons naturels ou à s'en rapprocher.
En cas d'utilisation d'une couverture en fibro-ciment, les couleurs recommandées seront le rouge nuancé le rouge vieilli teinté dans la masse et plus particulièrement le vert.
De manière générale, on évitera l'utilisation de la tôle ondulée teintée (en bardage comme en couverture), même si les couleurs préconisées sont respectées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130.1 et R.130.1 à R.130.24 du Code de l'Urbanisme.

Les abris de chasse devront être masqués par la végétation.

Dans les zones couvertes par une ZNIEFF, le couvert végétal sera conservé pour maintenir l'écosystème du site de la ZNIEFF.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.