

Plan Local d'Urbanisme

SOUS-PREFECTURE DE COSNE-SUR-LOIRE

REÇU LE 20 JAN. 2011



Application de l'article 2
de la loi n° 82213 du 2 Mars 1982 modifiée

Commune de

« Approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du
13.01.2011 »

PREMERY

Prémery le 18.01.2011

Le Maire,
G.GERMAIN



4 – Règlement d'urbanisme

- POS approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 décembre 1990
- Projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2009
- PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du

Carole LAVALLARD .ARCHITECTE DPLG. 44 Grande Rue 52170 NARCY
Associée à
Anne WOZNIAK .PAYSAGISTE DPLG. 15bis rue de Lattre de Tassigny 58000 NEVERS

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article I Champ d'application territorial du plan

Article II Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Article III Division du territoire en zones

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UA

Règlement de la zone UB

Règlement de la zone UC

Règlement de la zone UD

Règlement de la zone UE

Règlement de la zone UL

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Règlement de la zone 1AU et de ses secteurs 1AUe et 1AUa

Règlement de la zone 2 AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PREMERY - 58

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R 111.2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- 2.2 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.
- 2.3 - S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique existantes et affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n°77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexées au PLU.
- 2.4 - En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie 21000 DIJON – T. 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

- Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art.1) ».

- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones - terrains classés comme espaces boisés à conserver - emplacements réservés- éléments de paysage

3.1 - Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, délimitées sur le plan de zonage.

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

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UC
- la zone UD
- la zone UE
- la zone UL

■ **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU
- la zone 2AU

La zone agricole dite A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV.

La zone naturelle et forestière dite N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre V.

3.2 - Figurent également sur le plan de zonage :

- les terrains classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les emplacements réservés,
- les éléments de paysage au sens de l'article L 123.1 - alinéa 7.

3.3 - Le permis de démolir est exigible en vertu de l'article R 421.28 dans les cas suivants :

- pour toute construction ou partie de construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- pour toute construction ou partie de construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L621-30-1 du code du patrimoine.
- pour toute construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 7 de l'article L123-1.

3.4 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune suite à délibération du conseil municipal en date du **3 septembre 2009**.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA correspond au centre-bourg ancien, où les bâtiments sont édifiés à l'alignement de la voie et en ordre continu.

Dans ce secteur, il est souhaitable de préserver à la fois le caractère patrimonial des constructions, mais aussi de permettre le maintien et la création des activités commerciales et de services.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UA 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, qu'il s'agisse d'habitat principal, secondaire ou touristique.
- b) Les aires de jeux et de sports ou de stationnement ouvertes au public.
- c) Les affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .
- e) Les installations classées strictement nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- f) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles autorisées aux alinéas ci-dessus, telles que bâtiments artisanaux spécifiques, ne sont admis que :
 - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette initiale.

- Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.
Dans le cas d'installations classées existantes, l'extension et l'aménagement sont admis sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- Le changement de destination, avec extension éventuelle, des bâtiments existants pour des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

g) Les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation.

h) Les constructions spécifiques à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'équipement collectif, ainsi que l'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel, même artisanal.

Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg.

i) Toutes interventions portant sur des bâtiments ou des éléments naturels recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés aux pages 77 à 80 du rapport de présentation sont soumises à autorisation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, pour tout branchement neuf, d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire conformément à la réglementation en vigueur au moment de la mise en place de celui-ci.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) En l'absence d'assainissement collectif, pour toute construction d'un nouveau logement ou pour toute construction neuve à usage autre qu'habitation nécessitant un assainissement, les parcelles devront avoir une surface suffisante pour accueillir un assainissement individuel adapté à la nature du terrain.

b) Cette prescription ne s'applique pas pour l'extension, la réhabilitation d'une construction existante déjà équipée d'un assainissement aux normes, ni pour la construction d'une annexe à cette construction.

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

1. Toute construction ou installation doit être édifiée en prenant comme alignement :

- soit l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit le nu des façades des constructions existantes jouxtant la parcelle concernée.

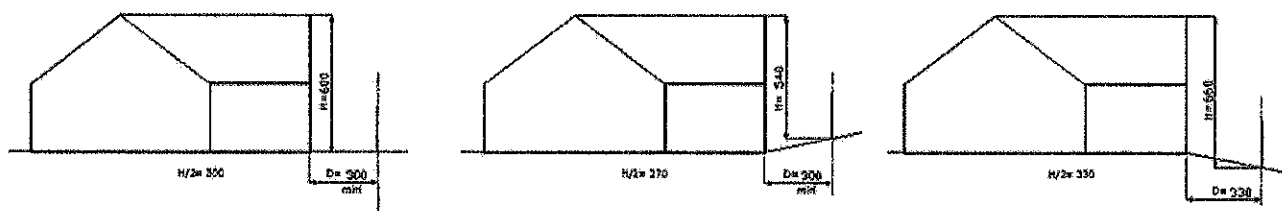
Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif doivent être implantés de manière à s'insérer le mieux possible dans le site.

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

1. Les constructions, implantées dans une bande de 15m de profondeur par rapport à l'alignement, devront être édifiées en ordre continu c'est-à-dire implantées sur les 2 limites parcellaires.

2. Au-delà de la bande de 15m, les constructions pourront être implantées sur limite ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres).



3. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas aggraver la non conformité.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur des constructions :

- a) en façade sur les rues existantes, dans la bande de 15 mètres définie à l'article UA7, la hauteur des constructions nouvelles, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égoût du toit, doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe (voisin immédiat) le plus élevé.
- b) En arrière de la construction sur rue, au-delà de la bande des 15 mètres, la hauteur des constructions nouvelles mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égoût du toit, ne peut excéder 3 mètres à l'égoût du toit.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions dont l'architecture est d'inspiration étrangère à la région (maisons à colonnes, chalets, maisons méridionales, ...) sont interdites.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 40cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

B - Dispositions spécifiques aux bâtiments anciens (architecture locale traditionnelle) :

- a) Les toitures des bâtiments existants devront être refaites à l'identique ou en tuiles plates couleur terre cuite vieillie.
- b) En cas de modification des façades visibles depuis l'espace public, les nervures et encadrements en pierre seront préservés ainsi que les proportions des ouvertures.
- c) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions accolées de moins de 20m² ainsi qu'aux vérandas.

C - Dispositions spécifiques aux bâtiments neufs :

d) Les toitures seront à 2 ou 4 pans, de pente comprise entre 40 et 45°.

e) Les toitures seront revêtues :

- soit de tuiles aspect plate (au moins 20 unités/m²), couleur terre cuite vieillie,
- soit d'ardoises,

Les bardeaux bitumé ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuill) sont strictement interdites.

f) Faîtage :

- pour les bâtiments disposés en alignement sur rue, la ligne de faîtage du corps principal devra être parallèle à la rue.

g) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions accolées de moins de 20m² ainsi qu'aux vérandas.

D - Elements en toiture

h) Panneaux solaires, châssis de toit :

Ils sont autorisés mais devront être intégrés dans le plan de la toiture.

i) Lucarnes :

Elles sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes traditionnelles, c'est-à-dire plus hautes que large.

j) Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique et dans ce cas leur couleur sera la même que celle de leur support.

C - Traitement des façades

k) Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les matériaux de parement (fausses briques et fausses pierres) sont interdits.
- Les enduits auront préférentiellement une finition taloché fin ou brossée.
- Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc. Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits.
- Le bardage bois, horizontal ou vertical, total ou partiel, des façades est autorisé sous réserve que le bois soit laissé brut ou lasuré de teinte gris à beige à l'exclusion des lasures « ton bois ».
- Les constructions bois en madriers ou rondins de bois sont strictement interdites.

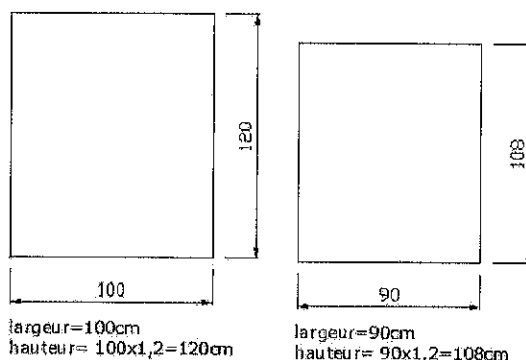
l) Ouvertures

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents sur les constructions neuves.

Sur les constructions existantes, les coffres de volets roulants ne devront pas être en saillie.

Les châssis donnant côté espace public devront être plus hauts que larges (proportion minimum de 1,2).

Exemples :



Les châssis seront préférentiellement en bois peint de ton clair. Eviter les lasures.
Pour les maisons construites sur rue, les ouvertures de garage devront, dès que cela est rendu possible par la configuration de la parcelle, ne pas être implantées côté rue.

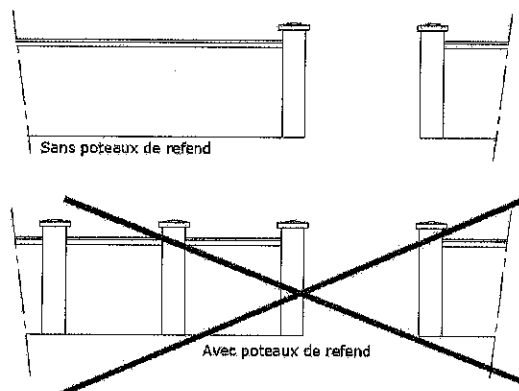
D – Annexes :

- m) Les annexes non accolées de moins de 18m² de SHOB et de moins de 3m50 de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas règlementées par l'article 11.
- n) Les annexes non accolées de plus de 18m² de SHOB et/ou de plus de 3m50 de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public devront respecter les points suivants :
 - couleur des façades ainsi que des toitures, similaires à celles de la construction principale.
 - Les toitures seront à un ou 2 pans, avec une pente minimum de 30°.
 - Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.

E – Clôtures :

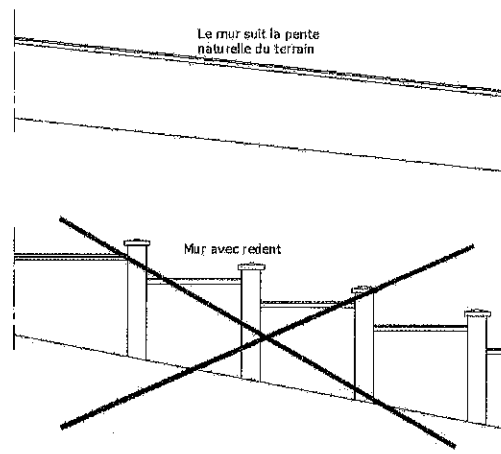
- o) Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre hors tout.
- p) Les murs pleins ne sont autorisés que :
 - pour assurer une continuité, dans le cas où une construction de ce terrain est implantée à l'alignement ou,
 - si les clôtures voisines sont elles-mêmes constituées de murs pleins. Dans ce dernier cas, la hauteur du mur créé sera identique à celle du mur voisin le plus bas.
- q) Dans les autres cas, les clôtures devront être constituées soit :
 - d'un mur bahut de hauteur maximale 1m, surmontée ou non d'une grille, d'un grillage à mailles larges ou d'une palissade à claire-voie.
 - soit d'un grillage à mailles larges (couleur verte) éventuellement doublé d'une haie champêtre constituée d'essences locales variées (cornouiller mâle, érable champêtre, charme, viorne lantane, ...) à l'exclusion des conifères.
- r) Les murs pleins ou murs bahuts devront être lisses (sans poteaux de refends : voir schéma ci-dessous) et revêtus d'un enduit taloché fin de teinte pierre claire à l'exception du blanc pur. Les inclusions de fausses pierres ou fausses briques sont interdites.

Exemples :



- s) Dans le cas des terrains en pente : la ligne haute de la clôture ou du mur devra suivre parallèlement la pente naturelle du terrain (pas de redents : voir schéma ci-dessous).

Exemples :



- F – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :
- t) dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, et/ou élaboré dans un souci de développement durable (toiture végétalisées,..), et dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante.
 - u) Pour des bâtiments publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement architectural et urbain.
 - v) Pour des terrains posant des problèmes particuliers dûs à la pente.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas de construction d'habitat collectif, il est demandé de prévoir une place de stationnement par logement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 300m² de parcelle non bâtie.

Ces plantations seront impérativement d'essences locales (arbres à feuilles caduques) : fruitiers, tilleuls, charmes, platane,... Les conifères sont déconseillés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux petites activités sans nuisances. Elle correspond, pour l'essentiel, aux constructions postérieures à 1920, première extension du bourg.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UB 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, qu'il s'agisse d'habitat principal, secondaire ou touristique.
- b) Les aires de jeux et de sports ou de stationnement ouvertes au public.
- c) Les affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .
- e) Les installations classées strictement nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- f) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles autorisées aux alinéas ci-dessus, telles que bâtiments artisanaux spécifiques, ne sont admis que :
 - f1- En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette initiale.
 - f2- Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
 - f3- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.
Dans le cas d'installations classées existantes, l'extension et l'aménagement sont admis sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
 - f4- Le changement de destination, avec extension éventuelle, des bâtiments existants pour des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- g) Les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation.
- h) L'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel (commerce, bureau, services, artisanat).
Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg ou du quartier.
- i) Les constructions spécifiques à usage de commerce de détail, de bureaux, de services ou d'équipement collectif.
Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg.

j) Toutes interventions portant sur des bâtiments ou des éléments naturels recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés aux pages 77 à 80 du rapport de présentation sont soumises à autorisation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, pour tout branchement neuf, d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) En l'absence d'assainissement collectif, pour toute construction d'un nouveau logement ou pour toute construction neuve à usage autre qu'habitation nécessitant un assainissement, les parcelles devront avoir une surface suffisante pour accueillir un assainissement individuel adapté à la nature du terrain.

b) Cette prescription ne s'applique pas pour l'extension, la réhabilitation d'une construction existante déjà équipée d'un assainissement aux normes, ni pour la construction d'une annexe à cette construction.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres). Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. sans toutefois aggraver la non conformité,
- b) pour des raisons d'harmonisation urbaine, il sera possible de reprendre l'alignement des constructions contiguës,
- c) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres).

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux piscines enterrées.

2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égoût du toit, ne peut excéder 9 mètres.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

3 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions dont l'architecture est d'inspiration étrangère à la région (maisons à colonnes, chalets, maisons méridionales,....) sont interdites.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 40cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

B - Dispositions spécifiques aux bâtiments anciens (architecture locale traditionnelle) :

- a) Les toitures des bâtiments existants devront être refaites à l'identique ou en tuiles plates couleur terre cuite vieillie.
- b) En cas de modification des façades visibles depuis l'espace public, les nervures et encadrements en pierre seront préservés ainsi que les proportions des ouvertures.
- c) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions accolées de moins de 20m² ainsi qu'aux vérandas.

C - Dispositions spécifiques aux bâtiments neufs :

d) Les toitures seront à 2 ou 4 pans, de pente comprise entre 35 et 45°.

e) Les toitures seront revêtues :

- soit de tuiles couleur terre cuite vieillie ,
- soit d'ardoises,
- soit de matériaux d'aspect et de teinte similaire.

Les bardeaux bitumé ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdites.

f) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions accolées de moins de 20m² ainsi qu'aux vérandas.

g) Faîtage :

- pour les bâtiments disposés en alignement sur rue, la ligne de faitage du corps principal devra être parallèle à la rue.
- Pour les autres bâtiments, la ligne de faitage devra être parallèle à celles des bâtiments voisins.

D - Elements en toiture

h) Panneaux solaires, châssis de toit :

Ils sont autorisés mais devront être intégrés dans le plan de la toiture.

i) Lucarnes :

Elles sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes traditionnelles.

j) Les paraboles seront de même teinte que le mur les supportant.

C - Traitement des façades

k) Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les matériaux de parement (fausses briques et fausses pierres) sont interdits.
- Les enduits auront préférentiellement une finition taloché fin ou brossé.
- Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc. Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits
- Les constructions à bardage bois ou en madriers de bois sont autorisées, sous réserve que le bois soit laissé brut ou peint de teinte grise à beige à l'exclusion des lasures « ton bois ».
- Les constructions en rondins de bois sont strictement interdites.

l) Ouvertures

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents sur les constructions neuves.

Sur les constructions existantes, les coffres de volets roulants ne devront pas être en saillie.

Les ouvertures de garage devront, dès que cela est rendu possible par la configuration de la parcelle, ne pas être implantées côté rue.

D - Annexes :

m) Les annexes non accolées de moins de 18m² de SHOB et de moins de 3m50 de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas réglementées par l'article 11.

n) Les annexes non accolées de plus de 18m² de SHOB et/ou de plus de 3m50 de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public devront respecter les points suivants :

- couleur des façades ainsi que des toitures, similaires à celles de la construction principale.
- Les toitures seront à un ou 2 pans, avec une pente minimum de 30°.
- Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.

E - Clôtures :

o) Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre hors tout.

p) Les murs pleins ne sont autorisés que :

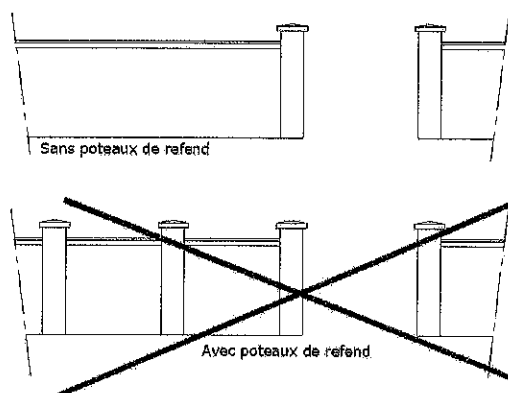
- pour assurer une continuité, dans le cas où une construction de ce terrain est implantée à l'alignement ou,
- si les clôtures voisines sont elles-mêmes constituées de murs pleins. Dans ce dernier cas, la hauteur du mur créé sera identique à celle du mur voisin le plus bas.

q) Dans les autres cas, les clôtures devront être constituées soit :

- d'un mur bahut de hauteur maximale 1m, surmontée ou non d'une grille, d'un grillage à mailles larges ou d'une palissade à claire-voie.
- soit d'un grillage à mailles larges (couleur verte) éventuellement doublé d'une haie champêtre constituée d'essences locales variées (cornouiller mâle, érable champêtre, charme, viorne lantane, ...) à l'exclusion des conifères.

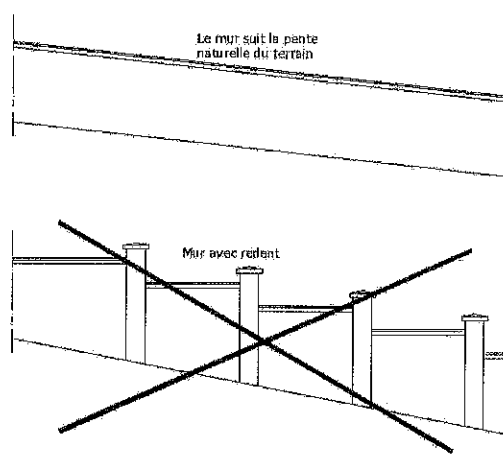
r) Les murs pleins ou murs bahuts devront être lisses (sans poteaux de refends : voir schéma ci-dessous) et revêtus d'un enduit taloché fin de teinte pierre claire à l'exception du blanc pur. Les inclusions de fausses pierres ou fausses briques sont interdites.

Exemples :



- s) Dans le cas des terrains en pente : la ligne haute de la clôture ou du mur devra suivre parallèlement la pente naturelle du terrain (pas de redents : voir schéma ci-dessous).

Exemples :



F – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- t) dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, élaboré dans un souci de développement durable (toiture végétalisées...), et dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante.
- u) Pour des bâtiments publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement architectural et urbain.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 300m² de parcelle non bâtie.

Ces plantations seront impérativement d'essences locales (arbres à feuilles caduques) : fruitiers, tilleuls, charmes, platane,... Les conifères sont déconseillés.

Les aires de stationnement seront plantées, à raison d'au moins 2 arbres de haute tige pour 8 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de coefficient des sols.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitat et elle correspond à la plus récente extension du bourg de Prémery (années 50 à nos jours).

Cette zone comprend **un secteur UCc** correspondant au périmètre du captage protégé.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UC 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

1. Dans la zone UC proprement dite :

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, qu'il s'agisse d'habitat principal, secondaire ou touristique.
- b) Les aires de jeux et de sports ou de stationnement ouvertes au public.
- c) Les affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.
- e) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles autorisées aux alinéas ci-dessus, telles que bâtiments artisanaux spécifiques, ne sont admis que :
 - e1- En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette initiale.
 - e2- Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
 - e3- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.
Dans le cas d'installations classées existantes, l'extension et l'aménagement sont admis sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
 - e4- Le changement de destination, avec extension éventuelle, des bâtiments existants pour des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- f) Les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation.
- g) L'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel (commerce, bureau, services, artisanat).
Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg ou du quartier.
- h) Les constructions spécifiques à usage de commerce de détail, de bureaux, de services ou d'équipement collectif.
Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg.
- i) Toutes interventions portant sur des bâtiments ou des éléments naturels recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés aux pages 77 à 80 du rapport de présentation sont soumises à autorisation.

2. Dans le secteur UCc :

Les constructions visées à l'alinéa 1. sous réserve :

- d'être raccordées au réseau d'assainissement collectif,
- de ne pas entraîner de nuisances dommageables pour le captage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, pour tout branchement neuf, d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) En l'absence d'assainissement collectif, pour toute construction d'un nouveau logement ou pour toute construction neuve à usage autre qu'habitation nécessitant un assainissement, les parcelles devront avoir une surface suffisante pour accueillir un assainissement individuel adapté à la nature du terrain.

b) Cette prescription ne s'applique pas pour l'extension, la réhabilitation d'une construction existante déjà équipée d'un assainissement aux normes, ni pour la construction d'une annexe à cette construction.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres). Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. à condition de ne pas aggraver la non conformité,

b) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres).

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas aggraver la conformité.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux piscines enterrées.

2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égoût du toit, ne peut excéder 6 mètres.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

2 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions dont l'architecture est d'inspiration étrangère à la région (maisons à colonnes, chalets, maisons méridionales,....) sont interdites.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 80cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

C - Dispositions spécifiques aux bâtiments neufs :

a) Les toitures seront à 2 ou 4 pans, de pente comprise entre 35 et 45°.

b) Les toitures seront revêtues :

- soit de tuiles de couleur terre cuite vieillie ,
- soit d'ardoises,
- soit de matériaux d'aspect et de teinte similaire.

Les bardeaux bitumé ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdits.

c) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions accolées de moins de 20m² ainsi qu'aux vérandas.

D - Elements en toiture

d) Panneaux solaires, châssis de toit :

Ils sont autorisés mais devront être intégrés dans le plan de la toiture.

e) Les paraboles devront être de même teinte que le mur les supportant.

C - Traitement des façades

f) Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les matériaux de parement (fausses briques et fausses pierres) sont interdits.
- Les enduits seront de ton pierre claire à l'exclusion du blanc. Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits
- Les constructions à bardage bois ou en madriers de bois sont autorisées, sous réserve que le bois soit laissé brut ou peint de teinte grise à beige à l'exclusion des lasures « ton bois ».

- Les constructions en rondins de bois sont strictement interdites.

g) Ouvertures

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents sur les constructions neuves.
Sur les constructions existantes, les coffres de volets roulants ne devront pas être en saillie.

D – Annexes :

- h) Les annexes non accolées de moins de 18m² de SHOB et de moins de 3m50 de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas règlementées par l'article 11.
- i) Les annexes non accolées de plus de 18m² de SHOB et/ou de plus de 3m50 de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public devront respecter les points suivants :
 - couleur des façades ainsi que des toitures, similaires à celles de la construction principale.
 - Les toitures seront à un ou 2 pans, avec une pente minimum de 30°.
 - Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.

E – Clôtures :

- j) Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre hors tout.
- k) Les clôtures en limite sur rue et contigües aux parcelles déjà bâties devront être constituées :
 - soit d'un mur bahut de hauteur maximale 1m, surmontée ou non d'une grille, d'un grillage à mailles larges, ou de palissades à claire-voie,
 - soit d'un grillage à mailles larges (couleur verte) éventuellement doublé d'une haie champêtre constituée d'essences locales variées à l'exception des conifères.
- l) Les murs bahuts devront être lisses (sans poteaux de refends) et revêtus d'un enduit taloché fin de teinte pierre claire à l'exception du blanc pur. Les inclusions de fausses pierres ou fausses briques sont interdites.
- m) Dans le cas des terrains en pente : la ligne haute de la clôture devra suivre parallèlement la pente naturelle du terrain (pas de redents).
- n) Les clôtures donnant sur les parcelles agricoles ou naturelles voisines seront exclusivement constituées de haies vives type brise-vent, éventuellement doublées d'un grillage vert à mailles larges.

F – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- o) dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, élaboré dans un souci de développement durable (toiture végétalisées,..), et dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante.
- p) Pour des bâtiments publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement architectural et urbain.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Il est exigé la plantation (ou la conservation) d'au moins un arbre de haute tige pour 300m² de parcelle non bâtie.

Ces plantations seront impérativement d'essences locales (arbres à feuilles caduques) : fruitiers, tilleuls, charmes, platane,... Les conifères sont déconseillés.

Les aires de stationnement seront plantées, à raison de 2 arbres de haute tige pour 8 places de stationnement

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de coefficient des sols

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UD correspond aux hameaux équipés d'un minimum de réseaux, et qui présentent une typologie particulière, tant du point de vue de l'implantation que de l'aspect extérieur des constructions, souvent de grande qualité.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UD 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, qu'il s'agisse d'habitat principal, secondaire ou touristique.
- b) Les aires de jeux et de sports ou de stationnement ouvertes au public.
- c) Les affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.
- e) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles autorisées aux alinéas ci-dessus, telles que bâtiments artisanaux spécifiques, ne sont admis que :
 - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette initiale.
 - Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
 - L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.
Dans le cas d'installations classées existantes, l'extension et l'aménagement sont admis sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
 - Le changement de destination, avec extension éventuelle, des bâtiments existants pour des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- f) Les constructions spécifiques à usage de bureaux, de services, ainsi que l'affectation d'une partie d'une habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel, même artisanal.
Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg.
- g) Toutes interventions portant sur des bâtiments ou des éléments naturels recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés aux pages 77 à 80 du rapport de présentation sont soumises à autorisation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, pour tout branchement neuf, d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) En l'absence d'assainissement collectif, pour toute construction d'un nouveau logement ou pour toute construction neuve à usage autre qu'habitation nécessitant un assainissement, les parcelles devront avoir une surface suffisante pour accueillir un assainissement individuel adapté à la nature du terrain.

b) Cette prescription ne s'applique pas pour l'extension, la réhabilitation d'une construction existante déjà équipée d'un assainissement aux normes, ni pour la construction d'une annexe à cette construction.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres). Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. sans toutefois aggraver la non conformité,

b) pour des raisons d'harmonisation urbaine, il sera possible de reprendre l'alignement des constructions contiguës,

c) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres).

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

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

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux piscines enterrées.

2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égoût du toit ne peut excéder 6 mètres.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

3 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions dont l'architecture est d'inspiration étrangère à la région (maisons à colonnes, chalets, maisons méridionales,....) sont interdites.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 40cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

B – Dispositions spécifiques aux bâtiments anciens (architecture locale traditionnelle) :

a) Les toitures des bâtiments existants devront être refaites à l'identique ou en tuiles plates couleur terre cuite vieillie.

b) En cas de modification des façades visibles depuis l'espace public, les nervures et encadrements en pierre seront préservés ainsi que les proportions des ouvertures.

c) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions accolées de moins de 20m² ainsi qu'aux vérandas.

C – Dispositions spécifiques aux bâtiments neufs :

d) Les toitures seront à 2 ou 4 pans, de pente comprise entre 35 et 45°.

Les toitures seront revêtues :

- soit de tuiles aspect plate (au moins 20 unités/m²), couleur terre cuite vieillie,
- soit d'ardoises,

Les bardeaux bitumés ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdites.

e) Faîtage :

Les constructions seront implantées de manière à ce que la ligne de faîtage la plus longue soit orientée dans le même sens que la ligne de faîtage de la majorité des constructions anciennes avoisinantes.

f) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions accolées de moins de 20m² ainsi qu'aux vérandas.

D - Eléments en toiture

g) Panneaux solaires, châssis de toit :

Ils sont autorisés mais devront être intégrés dans le plan de la toiture.

h) Lucarnes :

Elles sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes traditionnelles et être plus hautes que larges.

i) Les paraboles devront être de la couleur du mur les supportant.

E – Traitement des façades

Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les matériaux de parement (fausses briques et fausses pierres) sont interdits.
- Les enduits auront préférentiellement une finition taloché fin.
- Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc. Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits
- Les constructions à bardage bois ou en madriers de bois sont autorisées, sous réserve que le bois soit laissé brut ou peint de teinte grise à beige à l'exclusion des lasures « ton bois ».
- Les constructions en rondins de bois sont strictement interdites.

j) Ouvertures

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents sur les constructions neuves.

Sur les constructions existantes, les coffres de volets roulants ne devront pas être en saillie.

Les châssis donnant côté espace public devront être plus haut que large (proportion minimum de 1,2).

Les châssis seront préférentiellement en bois peint de ton clair. Eviter les lasures.

Pour les maisons construites sur rue, les ouvertures de garage devront, dès que cela est rendu possible par la configuration de la parcelle, ne pas être implantées côté rue.

F – Annexes :

k) Les annexes non accolées de moins de 18m² de SHOB, de moins de 3m50 de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas règlementées par l'article 11.

l) Les annexes non accolées de plus de 18m² de SHOB et/ou de plus de 3m50 de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public devront respecter les points suivants :

- revêtement et couleur des façades ainsi que des toitures, similaires à celles de la construction principale.

- Les toitures seront à un ou 2 pans, avec une pente minimum de 30°.

- Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.

G – Clôtures :

m) Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre hors tout.

n) Les clôtures devront être constituées d'une haie champêtre constituée d'essences locales variées à l'exception des conifères, éventuellement doublée d'un grillage à mailles larges (couleur verte).

H – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 300m² de parcelle non bâtie.

Ces plantations seront impérativement d'essences locales (arbres à feuilles caduques) : fruitiers, tilleuls, charmes, platane,... Les conifères sont déconseillés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de la zone d'activité existante, située au sud du bourg et recevant des entreprises industrielles. Cette zone intègre notamment les parcelles ayant été exploitées par les sociétés BOSTIK-FINLEY d'une part et LAMBIOTTE d'autre part, présentant une pollution résiduelle des sols.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UE 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les hôtels, restaurants, discothèques et activités commerciales ou de services assimilables.
- Les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES. SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

- a) Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, services ou entrepôts commerciaux, à l'exclusion des établissements visés à l'article UE 1 ci-dessus.
- b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration,
- c) Les lotissements à usage d'activité.
- d) Les aires de stationnement ouvertes au public,
- e) les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, y compris les dépôts de véhicules hors d'usage.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la construction des bâtiments autorisés dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- g) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles autorisées aux alinéas ci-dessus et quelle que soit leur affectation, ne sont admis que :
 - g1- En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette initiale.
 - g2- Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
 - g3- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.
- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .
 - i) Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.
 - j) Toutes interventions portant sur des bâtiments ou des éléments naturels recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés aux pages 77 à 80 du rapport de présentation sont soumises à autorisation.

k) En outre, toutes les occupations des sols visées aux alinéas a) à j) ci-dessus ne sont admises que sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions détaillées dans l'arrêté préfectoral du 30 mars 2005 portant Servitude d'Utilité Publique sur le site BOSTIK FINLEY et appliquées par précaution à l'ancien site

LAMBIOTTE notamment :

- prendre toutes dispositions et précautions nécessaires pour la protection du personnel des entreprises qui seraient amenées à intervenir sur le site pour des travaux de terrassement, excavation ou manutention/transport des terres issues du site.

- de respecter les contraintes de traitement des eaux pluviales sur les parcelles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

Les voies ouvertes à la circulation publique automobile (même privées) doivent une largeur de plate-forme au moins égale à 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, pour tout branchement neuf, d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2005 relatif aux parcelles anciennement exploitées par la société BOSTIK FINDLEY :

- Quelle que soit leur provenance, toutes les eaux du site devront être évacuées par un ensemble de réseaux, superficiels et souterrains, étanches. Les autres réseaux enterrés du site devront également être parfaitement étanches.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et intégrer tous dispositifs de collecte et éventuellement de prétraitement des eaux de pluie avant rejet dans le réseau.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2005 relatif aux parcelles anciennement exploitées par la société BOSTIK FINDLEY :

- Quelle que soit leur provenance, toutes les eaux du site devront être évacuées par un ensemble de réseaux, superficiels et souterrains, étanches. Les autres réseaux enterrés du site devront également être parfaitement étanches.

3 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans toutefois diminuer le retrait existant.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

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

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 10 mètres.

2. Toutefois, une implantation différente (y compris sur la limite séparative) peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Pour l'implantation de bâtiments de petit volume si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres.

b) Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 mètres.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

1. La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50 %.

2. Toutefois une emprise supérieure peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée au faitage, toutes superstructures comprises, à partir du sol avant travaux. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres.

3 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

a) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone (cheminées, éléments de stockage...).

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation des constructions et installations

Les quais, aires de déchargement ou de stockage, les aires techniques ou d'entretien, les parkings, s'ils sont perceptibles depuis la voie publique, doivent être masquées à la vue soit au moyen du bâti, soit au moyen de haies vives de type « brise vent » constituées d'arbustes d'essences locales (exclure les conifères).

B - Traitement des façades

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement du type enduit taloché fin.

L'emploi à nu d'un matériau destiné à être enduit et les imitations de matériaux sont interdits.

Les matériaux brillants sont à proscrire, hormis le verre. Les matériaux susceptibles de s'oxyder doivent être traités.

Les façades pourront être revêtues de bardage métallique de teinte RAL 1013, 7044, 9002 ou 9018.

Les édifices techniques divers seront traités avec un souci particulier d'intégration au site.

C - Toiture

Le type des toitures est laissé libre et il pourra y être intégré des panneaux solaires ou photovoltaïques. La couleur des toitures sera préférentiellement de teinte foncée (ardoisé par exemple).

D - Clôtures et espaces de transition

Les clôtures doivent être homogènes sur les voies d'accès : grillage vert ou blanc à mailles larges posées sur potelets métalliques de même couleur. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

Les clôtures donnant sur les parcelles agricoles ou naturelles voisines seront constituées de haies vives type brise-vent, éventuellement doublées d'un grillage vert à mailles larges.

Ces dernières seront composées exclusivement d'arbustes d'essence locale : les conifères sont à proscrire et les lauriers palme sont déconseillés.

Privilégier l'assemblage de plusieurs essences pour éviter les haies monospécifiques.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les établissements autorisés dans le secteur le stationnement devra être adapté au projet : chaque demande sera examinée au cas par cas.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés ou plantés.

Il est exigé la plantation d'au moins 6 arbres de haute tige par opération répartis en bosquets et d'essence locale (fruitiers, charmes, tilleuls,.....) qui devront être positionnés entre les espaces bâtis et l'espace agricole ou naturel limitrophe.

Les conifères sont déconseillés.

Les voiries principales et aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de la zone dédiée au tourisme et aux loisirs, située proche du plan d'eau, à proximité du bourg, recevant actuellement un camping et des habitations légères de loisirs louées aux vacanciers, ainsi que des aires de jeux.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UL 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UL 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

- a) Les constructions dont l'usage est compatible avec le caractère de la zone : sanitaires de camping, emplacements de camping, espaces d'accueil et d'animation, habitations légères de loisirs, petite restauration,...
- b) L'extension, les annexes et la transformation de bâtiments existants sous réserve que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- c) Les aires de jeux et de sport,
- d) Les sanitaires publics sous réserve de leur raccordement à un réseau collectif d'assainissement ou à un système d'assainissement individuel adapté.
- e) Les aires de stationnement nécessaires aux activités de la zone,
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .
- g) Toutes interventions portant sur des bâtiments ou des éléments naturels recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés aux pages 77 à 80 du rapport de présentation sont soumises à autorisation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, pour tout branchement neuf, d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) En l'absence d'assainissement collectif, pour toute construction d'un nouveau logement ou pour toute construction neuve à usage autre qu'habitation nécessitant un assainissement, les parcelles devront avoir une surface suffisante pour accueillir un assainissement individuel adapté à la nature du terrain.

b) Cette prescription ne s'applique pas pour l'extension, la réhabilitation d'une construction existante déjà équipée d'un assainissement aux normes, ni pour la construction d'une annexe à cette construction.

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

1. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans toutefois diminuer le retrait existant.

b) Dans le cas où tout ou partie de la construction est destinée à contrôler l'accès des visiteurs du camping et des espaces de loisirs,

c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

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

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 10 mètres.

2. Toutefois, une implantation différente (y compris sur la limite séparative) peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Pour l'implantation de bâtiments de petit volume si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres.

b) Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 mètres.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égoût du toit, ne peut excéder 6 mètres.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

2 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions dont l'architecture est d'inspiration étrangère à la région (maisons à colonnes, chalets, maisons méridionales,...) sont interdites.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 80cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

C – Dispositions spécifiques aux bâtiments neufs :

- a) Les toitures seront soit plates, soit à 2 ou 4 pans et dans ce cas leur pente sera comprise entre 30 et 45°.
- b) Les toitures en pente seront revêtues :
 - soit de tuiles de couleur terre cuite vieillie,
 - soit d'ardoises,
- c) Les toitures plates seront revêtues de matériaux de teinte foncée ou pourront être végétalisées.
- d) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions accolées de moins de 20m² ainsi qu'aux vérandas.

D - Elements en toiture

- e) Panneaux solaires, châssis de toit :
Ils sont autorisés mais devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- f) Les paraboles devront être de même teinte que le mur les supportant.

C – Traitement des façades

g) Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les matériaux de parement (fausses briques et fausses pierres) sont interdits.
- Les enduits seront de ton pierre claire à l'exclusion du blanc. Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits
- Les constructions à bardage bois ou en madriers de bois sont autorisées, sous réserve que le bois soit laissé brut ou peint de teinte grise à beige à l'exclusion des lasures « ton bois ».
- Les constructions en rondins de bois sont strictement interdites.

h) Ouvertures

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents sur les constructions neuves.
Sur les constructions existantes, les coffres de volets roulants ne devront pas être en saillie.

D – Clôtures :

- i) Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre hors tout.
- j) Les clôtures en limite sur rue et contigües aux parcelles déjà bâties devront être constituées d'un grillage à mailles larges (couleur verte) éventuellement doublé d'une haie champêtre constituée d'essences locales variées à l'exception des conifères.
- k) Dans le cas des terrains en pente : la ligne haute de la clôture devra suivre parallèlement la pente naturelle du terrain (pas de redents).

E – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- l) dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, élaboré dans un souci de développement durable et dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante.
- m) Pour des bâtiments publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement architectural et urbain.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés ou plantés.

Les conifères sont déconseillés.

Les voiries principales et aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée qui constitue la zone d'extension urbaine privilégiée de la commune pour les prochaines années.

Dans **les zones 1AU proprement dites**, à vocation principale d'habitat et situées au bourg et au Chaillou, la construction d'habitations et de services urbains peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de chaque zone et soit soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

La zone 1AU comprend deux secteurs spécifiques :

- **Le secteur 1AUa**, qui concerne l'extension du hameau du Chaillou et les terrains sis route de varzy au bourg, à vocation mixte habitat/artisanat,
- **Le secteur 1AUe**, qui concerne l'extension de la zone d'activité du bourg.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1AU 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Dans la zone 1 AU proprement dite et dans le secteur 1AUa:

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) Les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'équipement collectif, ou l'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel (même artisanal).

Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg. Elles doivent être compatibles avec la vie des bourgs et présenter un caractère de service pour les habitants des communes concernées.

- c) Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition qu'elles soient intégrées aux opérations décrites aux alinéa a) et b).

d) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les constructions visées aux alinéas a et b ci-dessus ne sont admises que sous réserve :

- de ne pas compromettre l'organisation rationnelle ultérieure de l'ensemble de la zone ;
- d'être immédiatement raccordables aux divers réseaux publics.

Dans le secteur 1 AUa :

e) Les constructions destinées à recevoir des activités non classées ou artisanales.

Dans le secteur 1 AUe :

- f) Les constructions destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales, classées ou non.
- g) Les affouillements et exhaussements de sols de plus de 2m de haut et de plus de 100m² qui pourraient être nécessaires aux constructions décrite à l'alinéa h) (bassin tampon,...)

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .
- i) Toutes interventions portant sur des bâtiments ou des éléments naturels recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés aux pages 77 à 80 du rapport de présentation sont soumises à autorisation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, pour tout branchement neuf, d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'alignement désigne aussi bien l'alignement selon les termes réglementaires mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables.

Dans la zone 1AU proprement dite :

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres).

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le secteur 1AUa :

2. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le secteur 1AUe :

3. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans l'ensemble de la zone :

3. Toutefois, un recul différent peut être admis :

a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

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

Dans la zone 1AU proprement dite :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

Dans le secteur 1AUa :

2. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur 1AUe :

3. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 10 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

4. Toutefois, un recul différent peut être admis :
b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

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

Dans la zone 1AU proprement dite et dans le secteur 1AUa:

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux piscines enterrées.

Dans le secteur 1AUe :

2. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

3. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :
a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone 1AU proprement dite :

Non règlementé.

Dans le secteur 1AUa:

1. La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 40 %.

Dans le secteur 1AUe :

2. La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50 %.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AU proprement dite :

1. La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égoût du toit, ne peut excéder 6 mètres.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

Dans le secteur 1AUa :

2 - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée au faîtage, toutes superstructures comprises, à partir du sol avant travaux. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

3 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

Dans le secteur 1AUe :

4 - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée au faîtage, toutes superstructures comprises, à partir du sol avant travaux. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

5 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres.

6 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

a) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone (cheminées, ...).

Dans l'ensemble de la zone :

7 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AU proprement dite :

Se reporter à l'article UD11

Dans le secteur 1AUa :

Se reporter à l'article UD11 pour les constructions à usage d'habitation et à l'article UE11 pour les autres constructions.

Dans le secteur 1AUe :

Se reporter à l'article UE 11

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la zone 1AU proprement dite et dans le secteur 1AUa:

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans le secteur 1AUe :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les établissements autorisés dans le secteur le stationnement devra être adapté au projet : chaque demande sera examinée au cas par cas.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone 1AU proprement dite :

Se reporter à l'article UD13

Dans le secteur 1AUa :

Se reporter à l'article UD11 pour les constructions à usage d'habitation et à l'article UE11 pour les autres constructions.

Dans le secteur 1AUe :

Se reporter à l'article UE 13

Dans l'ensemble de la zone :

Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel peu équipée, est réservée à une urbanisation future destinée principalement aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement.

Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification (ou révision) du PLU.

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

ARTICLE 2 AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme à l'exception des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

Pour les ouvrages de faible emprise admis dans la zone, aucune condition particulière n'est imposée.

SECTIONS II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est pour les ouvrages admis, celle applicable dans la zone 1 AU.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE IX DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles ou d'élevage et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

Dans cette zone, certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et signalés au plan de zonage par une étoile, bénéficient d'un règlement particulier. Il s'agit de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, pourvu que ces aménagements ne compromettent pas le caractère du site bâti et la vocation agricole, lorsqu'elle est dominante.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

a) Les bâtiments d'exploitation, locaux et installations techniques directement liés à l'exploitation agricole (hangars, silos, serres, trémies, stabulations, ...).

b) Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin, ...).

c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

d) Toutes interventions portant sur des bâtiments ou des éléments naturels recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés aux pages 77 à 80 du rapport de présentation sont soumises à autorisation.

e) Le changement de destination des bâtiments existants qui sont repérés au plan par une étoile, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole :

- pour utilisation à usage d'habitation,
- pour des affectations compatibles avec l'état des équipements et la vocation de la zone : gîtes ruraux, relais équestres, vente des produits de l'exploitation, ... etc,
Dans ce cas, une extension du bâtiment existant est autorisée dans la limite de 50 % de surface de plancher hors oeuvre brute préexistante, ainsi que l'implantation des annexes, installations et équipements liés et nécessaires à la nouvelle destination.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, pour tout branchement neuf, d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Toute construction ou installation, balcons compris, doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. à condition de ne pas aggraver la non conformité,
- b) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à cinq mètres ($L \geq 5$ mètres).

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sans toutefois aggraver la non-conformité.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée au faitage, toutes superstructures comprises. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

3 - TOUTEFOIS, une hauteur différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit, et sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.
- b) Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .
- c) Pour les ouvrages de stockage agricole (silos)

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, les règles à appliquer sont celles de l'article UD11.

2.2 – Pour les autres constructions :

A - Toitures

a) Matériaux de toitures

Il devra être identique à l'existant dans le cas de restauration, d'agrandissement d'un bâtiment ou de construction d'un bâtiment complémentaire, mais pourra en outre intégrer des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour les nouveaux bâtiments d'exploitation, la couleur de toiture devra être de couleur moyenne à foncée. Des panneaux solaires ou photovoltaïques pourront y être intégrés.

b) Pente des toitures

Toutes les toitures doivent être inclinées par rapport à l'horizontale d'au moins 10°

B - Traitement des façades

Sont interdits les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, béton cellulaire et briques creuses.

En règle générale, les façades doivent être réalisées à partir d'un seul matériau et d'une seule couleur, en plus du bois traité non peint et des menuiseries bois, peintes d'une seule couleur.

Les enduits de façades seront de teinte claire, à l'exclusion du blanc et d'aspect lissé.

Le béton brut est autorisé sur des bâtiments ne recevant pas d'habitation, en petite surface (allèges, bandeaux), mais interdit pour l'ensemble d'un bâtiment.

Les bardages éventuels seront soit en bois, soit en métal prélaqué d'usine, de teinte moyenne à foncé, à l'exclusion de tout matériau réfléchissant.

C - Clôtures et murets de soutènement

Les clôtures seront constituées exclusivement de haies vives doublées éventuellement d'un grillage intérieur à la parcelle et masqué par la végétation ;

Les murets de pierre sèche traditionnels seront conservés et restaurés.

Les haies bocagères seront composées d'essences locales variées à l'exclusion de tout conifère et des lauriers palme.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts attenants aux habitations nouvellement construites recevront au moins 3 arbres d'essence locales (fruitiers, tilleuls, charmes, chênes,...) positionnés entre la maison et l'espace agricole ou naturel (champ, pré ou forêt).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE X DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de l'existence de risques ou de nuisances ou en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement.

La zone N proprement dite est une zone naturelle à vocation naturelle, forestière ou pastorale où, pour des raisons de site et de paysage, la construction est interdite.

Elle comprend quatre secteurs :

- **Le secteur Nd** qui concerne l'ancienne décharge de Nantin.
- **Le secteur Ni** qui concerne des terrains naturels à vocation de loisirs (autour du plan d'eau, à l'entrée ouest du bourg, au terrain de sport proche du collège).
- **Le secteur Nb** qui concerne des habitations isolées ou des petits hameaux insuffisamment équipés en réseaux publics.
- **Le secteur Ni** qui concerne les terrains situés en zone inondable conformément à l'Atlas des zones inondables de la Nièvre.
- **Le secteur Nbi** qui cumule les aspects et contraintes de ces 2 derniers secteurs.
- **Le secteur Nbc** situé dans la zone de protection du captage.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

Dans l'ensemble de la zone N :

a) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles autorisées aux alinéas ci-dessous et quelle que soit leur affectation, ne sont admis que :

- a1- En cas de sinistre, leur reconstruction sur place et sans changement de destination, dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette initiale.

- a2- Leurs annexes, lorsqu'elles sont situées à proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
- a3- Leur aménagement et leur extension mesurée, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation de la zone et soient réalisées en harmonie avec l'existant.
- b) Les annexes des constructions à usage d'habitation déjà construites dans une zone limitrophe, à condition qu'elles soient implantées à leur proximité immédiate, sur la même unité foncière, et qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
- c) Les abris de prairie de faible superficie (moins de 20m²) et de faible hauteur (moins de 3m50 de hauteur totale) sans extension possible,
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .
- e) Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.
- f) Toutes interventions portant sur des bâtiments ou des éléments naturels recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés aux pages 77 à 80 du rapport de présentation sont soumises à autorisation.

Dans le secteur Nb :

- g) Le changement de destination, avec extension mesurée éventuelle, des bâtiments existants :
 - pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone : gîtes ruraux, relais équestres et centres équestres, etc...),
 - pour utilisation à usage d'habitation à condition que le bâtiment présente un intérêt patrimonial (bâtiment en pierre par exemple),

sous réserve que les équipements publics existants soient suffisants pour leur desserte et qu'ils ne présentent aucune gêne ou nuisance inacceptable pour l'environnement, naturel ou bâti, proche ou lointain.

Dans le secteur Nbc :

- h) Les annexes ou extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement. Si les annexes ou extensions nécessitent l'évacuation d'effluents, elles devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Dans le secteur Ni :

- i) Les aires de jeux,
- j) Les sanitaires publics sous réserve de leur raccordement à un réseau collectif d'assainissement ou à un système d'assainissement individuel adapté.

Dans le secteur Ni :

- k) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif y compris les installations d'épuration.
- l) L'aménagement de bâtiments existants, les clôtures,

Ces occupations des sols sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de remblais ni de sous-sol et de respecter les prescriptions énoncées à l'article 3.3 du règlement du PPRI de la Nièvre annexé au présent PLU (servitudes)

Dans le secteur Nbi :

- m) La reconstruction en cas de sinistre si l'inondation n'est pas la cause de la destruction à condition de conserver la même emprise au sol et de ne pas augmenter la capacité d'accueil de la construction.
- n) La surélévation de constructions existantes à usage de logement sous réserve de ne pas créer de nouveau logement,
- o) L'extension des logements existants dans la limite de 20m² d'emprise au sol,
- p) Les annexes indépendantes ayant une emprise au sol de moins de 20m²
- q) Les piscines enterrées
- r) les clôtures

Ces occupations des sols sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de remblais ni de sous-sol et de respecter les prescriptions énoncées à l'article 3.3 du règlement du PPRI de la Nièvre annexé au présent PLU (servitudes)

Dans le secteur Nd :

s) l'aménagement ou la rénovation des clôtures existantes autour du site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

a) **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

b) **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans la zone N proprement dite et dans les secteurs Ni et Ni :

1. Toute construction ou installation, balcons compris, doit respecter un recul minimum de : 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.

b) Pour des terrains exigüs et s'il n'y a pas d'autre possibilité, une implantation sur les limites séparatives pourra être admise.

c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

Dans les secteurs Nb et Nbi,

3. Les extensions de bâtiments existants devront respecter un recul au moins équivalent au recul de la construction existante la plus proche.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à cinq mètres ($L \geq 5$ mètres).

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.

b) Pour des terrains exigüs et s'il n'y a pas d'autre possibilité, une implantation sur les limites séparatives pourra être admise.

c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif .

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, la hauteur maximale admise est déterminée :

– soit par la hauteur initiale du bâtiment existant à aménager ou reconstruire,

– soit par les besoins techniques de la construction ou de l'installation autorisée (pylône, tribune, etc).

2. En l'absence de besoin technique spécifique et pour des constructions telles que abris, annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est limitée à 3,50 mètres, mesurés au faîtage, à partir du sol avant travaux.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Toitures

a) Matériau de toitures

Il devra être identique à l'existant dans le cas de restauration, d'agrandissement d'un bâtiment ou de construction d'un bâtiment complémentaire, mais pourra en outre intégrer des panneaux solaires ou photovoltaïques.

b) Pente des toitures

Toutes les toitures doivent être inclinées par rapport à l'horizontale.

En cas d'agrandissement ou de reconstruction, les pentes seront égales à l'existant.

Une pente inférieure peut être admise pour de faibles volumes, notamment lorsqu'ils sont accolés à un bâtiment existant.

Les constructions implantées en dehors d'un contexte bâti recevront préférentiellement des toitures à faible pente.

B - Traitement des façades

Sont interdits les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, béton cellulaire et briques creuses.

En règle générale, les façades doivent être réalisées à partir d'un seul matériau et d'une seule couleur, en plus du bois traité non peint et des menuiseries bois, peintes d'une seule couleur.

Les enduits de façades seront de teinte claire, à l'exclusion du blanc et d'aspect lissé.

Le béton brut est autorisé sur des bâtiments ne recevant pas d'habitation, en petite surface (allèges, bandeaux), mais interdit pour l'ensemble d'un bâtiment.

Les bardages éventuels seront soit en bois, soit en métal prélaqué d'usine, à l'exclusion de tout matériau réfléchissant.

C - Clôtures et murets de soutènement

Les clôtures seront constituées exclusivement de haies vives doublées éventuellement d'un grillage intérieur à la parcelle et masqué par la végétation ;

Ces haies bocagères seront composées d'essences locales variées à l'exclusion de tous conifères et des lauriers palme. La hauteur maximale de ces haies sera de 1,80 mètre.

Les clôtures préexistantes constituées de murets de pierres sèches seront obligatoirement conservées et remises en état sans recevoir de mortier.

D - Prescriptions particulières à chaque secteur :

Dans les secteurs Nb et Nbc proprement dits :

Se reporter à l'article UD11.

Dans les secteurs Ni et Nbi proprement dits :

- Le niveau du plancher le plus bas des constructions nouvelles devront être situés au minimum à plus de 50cm du terrain naturel, à l'endroit des seuils.

- Les clôtures seront conçues et réalisées de manière à ne pas former un obstacle à l'inondation. Seules les clôtures sans mur bahut, avec simple grillage à maille large (maille minimale **10 cm x 10 cm**) sont autorisées.

Dans l'ensemble de la zone N et dans le secteur Nd proprement dit :

Les clôtures pourront avoir une hauteur de 2 mètres autour des équipements publics ou d'utilité publique ou autour de l'ancienne décharge de NANTIN, pour des raisons de sécurité.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces de stationnement desservant les aires de sport ou loisirs seront obligatoirement plantées d'au moins 1 arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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