

Commune de SAINT ANDRÉ-DE-BÂGÉ

Département de l'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION SIMPLIFIÉE

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

APPROBATION

4 – Règlement

Document en date de Mars 2014

PLU approuvé le 22 Juin 2006

Modification N°1 du PLU approuvée le 12 octobre 2007

Modification simplifiée N°1 du PLU approuvée le 19 novembre 2010

Révision simplifiée du PLU prescrite le
--

19 octobre 2011

Approbation de révision simplifiée du PLU le

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire,
--



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 1 :.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.	12
CHAPITRE II.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.X.....	26
CHAPITRE III.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.1.....	39
CHAPITRE IV	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	52
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .	61
CHAPITRE V	62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.2.....	62
CHAPITRE VI	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.	69
CHAPITRE VII	82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	82

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au P.L.U. révisé à la commune de SAINT-ANDRE-DE-BAGE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :

- Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
- Article R 111.3 concernant les risques naturels.
- Article R 111.3.2 concernant le patrimoine archéologique.
- Article R 111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
- Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement.
- Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales.
- Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.

3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :

- . le sursis à statuer,
- . le droit de préemption urbain,
- . les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,
- . les vestiges archéologiques découverts fortuitement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

. U., sur les secteurs bâtis majoritairement avec une urbanisation peu dense

comprenant : - le secteur U.a.n.c. où l'assainissement non collectif est autorisé,

- le secteur U.c. où les logements collectifs sont autorisés,

. U.X., sur les sites d'activités,

. A.U.1., sur les sites d'extension de l'urbanisation comprenant :

- le secteur A.U.1.c. où les logements collectifs sont autorisés.

. 1AUX., sur les sites d'extension de l'urbanisation à vocation d'activité tertiaire

- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

. A.U.2., sur les réserves foncières,

. A., sur l'espace agricole préservé comprenant :

- le secteur A.1. non constructible,

. N., sur les espaces paysagers à protéger dont le site de l'église romane, monument historique classé, la vallée de la Loeze,

. N.e., sur les sites bâtis non liés à l'agriculture ou aux espaces naturels en A. et N.,

. N.i., sur les sites inondables de La Loeze.

. N.B. : une trame particulière figure sur le plan de zonage pour le faisceau de A.406. et la zone d'échange.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le Plan Local d'urbanisme définit également :

- . les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général,
- . l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés,
- . les espaces boisés classés à conserver (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1, a), b), c) du Code de l'Urbanisme.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics et communaux, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

- N.B. : au 01 Janvier 2006, la R.N.79. devient R.D.1079.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

C H A P I T R E 1 :
DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
U.

La zone U. concerne les secteurs bâtis majoritairement avec une densité aérée.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs suivants :

- U.a.n.c. où l'assainissement non collectif est autorisé,
- U.c. où les logements collectifs sont autorisés.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les garages collectifs de caravanes, de « mobil-homes ».
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles.

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

1) Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- . l'habitation,
- . les commerces, bureaux, services.

2) Conditions :

- Toutefois, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature ou par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- L'aspect d'ensemble des annexes, dépendances, sera harmonisé avec le bâtiment principal : couleur des toits, des façades,...

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3. ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec un minimum de largeur de chaussée de 4 mètres et une emprise de 8 mètres.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport de la chaussée ou par rapport à la limite de la voie privée d'un lotissement.

ARTICLE U.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En secteurs U.a.n.c., à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Schéma d'Assainissement, et sous le couvert du S.A.T.A.A. (convention avec le Conseil Général) peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou sur les réseaux existants doivent être proposés.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.
- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

ARTICLE U.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En secteur U : non réglementé.
- En secteur U.a.n.c. : en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme aux préconisations du Zonage d'Assainissement.

ARTICLE U.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal par rapport aux voies, sans tenir compte du débord de toit, selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
- A.40.	- 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- R.N.79.	- 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- R.D.28.	- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Autres voies publiques	- 8 mètres par rapport à l'axe de la voie. } Sauf pour les constructions publiques.
- Voies privées	- 5 mètres par rapport à l'emprise sauf pour les constructions publiques.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . dans les cas de dérogation prévus à l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme,

- . pour l'extension des constructions existantes à des normes différentes,
- . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,

- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,

- . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécom-munications ou de télédiffusion,
- . pour la construction, la modification, la surélévation, le renforcement ou le remplacement des ouvrages techniques assurant le transport et la distribution d'énergie électrique.

- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE U.7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques assurant le transport et la distribution d'énergie électrique.

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite,

 - . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,

 - . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,

- . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
- . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE U.8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE U.9. EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles U. 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE U.10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres.
- Cette règle peut ne pas être appliquée,
 - . aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
 - . à la construction, la modification, la surélévation, le renforcement ou le remplacement des ouvrages techniques assurant le transport et la distribution d'énergie électrique.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE U.11 ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente comprise entre 30 % et 45 %.
- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction en place.
- Les toits-terrasse sont interdits, sauf comme éléments restreints de liaison entre deux bâtiments, ou en tant qu'élément limité d'un projet architectural de grand volume.
- Les forêts de toiture doivent avoir un débord minimal de 0,50 mètre.
- Les panneaux solaires peuvent être disposés à plat sur la pente des toitures. Les serres et autres éléments en relief doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions pour éviter l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués en béton sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètres en mur plein.
- Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE U.12. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N., avec un minimum d'une place par logement pour les logements collectifs et deux places par logement individuel.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Maisons individuelles financées par un prêt social : 1 place par logement et 0,50 place pour les visiteurs.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

2) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de S.H.O.N. .

3) Pour les constructions à usage commercial :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

4) Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. .
- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

5) Pour les établissements d'enseignement :

- Du 1er degré : 1 place de stationnement par classe.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

6) Pour les salles de spectacle et de réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 spectateurs.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE U.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés et alignements d'arbres classés :

- Les espaces boisés et alignements d'arbres classés à conserver, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Haies à conserver :

- Les haies figurant sur le plan de zonage doivent être conservées ou remplacées par l'équivalent en essences régionales.

3) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'essence régionales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement, à partir de 6 constructions.

- Les opérations d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement, à partir de 6 logements.
- En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 50 m².
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,15, et dans le secteur U.c. à 0,40.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - . travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant,
 - . travaux de reconstruction après sinistre,
 - . travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics et d'intérêt collectif.

C H A P I T R E II
DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
U.X.

La zone U.X. est destinée principalement à des activités :

- artisanales,
- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
- industrielles,
- commerciales,
- de service.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U.X.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les demandes éventuelles seront examinées au cas par cas et devront respecter les prescriptions de la commune et des services concernant l'assainissement.

ARTICLE U.X.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions à usage :
 - . artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent,

 - . industriel,

 - . d'entrepôts,

 - . commercial,

 - . garages collectifs,

 - . de service,

 - . hôtelier – restauration,

 - . de bureaux,

 - . d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, à l'intérieur des bâtiments à usage d'activités.

- Les équipements publics.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les installations et travaux divers compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

2) Conditions :

- Les activités exercées doivent rester compatibles avec la proximité de zones à dominante résidentielle et le maintien de la qualité naturelle du milieu.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.X.3. ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

- Aucune opération ne peut prendre accès sur :
 - les voies express et les autoroutes.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

- Un seul accès sur la R.D.28. sera accepté sur le site d'activités Aux Essarts.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec un minimum de largeur de chaussée de 4 mètres et une emprise de 8 mètres.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE U.X.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un système de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Schéma d'Assainissement et sous le couvert du S.A.T.A.A. (convention avec le Conseil Général) peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou sur les réseaux existants doivent être proposés.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE U.X.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En secteur U.a.n.c. : en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme aux préconisations du Zonage d'Assainissement.

ARTICLE U.X.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
- A.40.	- 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- R.N.79.	- 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- R.D.28.	- 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Autres voies publiques	- 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . dans les cas de dérogation prévus à l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme ; la distance de recul par rapport à A.40. est fixée à 40 mètres pour les adaptations, réfections, ou extensions des constructions existantes,

- . pour l'extension des constructions existantes.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE U.X.7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite,
 - . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
 - . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
 - . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE U.X.8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

ARTICLE U.X.9. EMPRISE AU SOL

- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE U.X.10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE U.X.11. ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, menuiseries, et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

ARTICLE U.X.12. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N., avec un minimum d'une place par logement.

2) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de S.H.O.N. .

3) Pour les constructions à usage commercial :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

4) Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. .
- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE U.X.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'essences régionales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.X.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

C H A P I T R E III
DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
A.U.1.

La zone A.U.1. est destinée à l'étoffement du pôle bâti.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend le secteur suivant :

- A.U.1.c. où les logements collectifs sont autorisés.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.U.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.U.1.2. sont interdites.

ARTICLE A.U.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- . l'habitation,
- . les commerces, bureaux, services.

2) Conditions :

A l'exception des équipements d'infrastructure, et de l'extension mesurée de l'existant à + 50 m² de S.H.O.N. par rapport à la S.H.O.N. initiale, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) : le plan de composition des opérations réalisées doit être cohérent avec les orientations d'aménagement.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :
 - . opération d'une superficie minimale de 5.000 m², sauf reliquat de la zone, à l'exception du secteur A.U.1.c,
 - . l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions ; une aire pour l'emplacement des poubelles est souhaitée.

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature et par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des quartiers environnants.
- L'aspect d'ensemble des annexes, des dépendances sera harmonisé avec le bâtiment principal : couleur des toits, des façades... .

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.U.1.3. ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec un minimum de largeur de chaussée de 4 mètres et une emprise de 8 mètres.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la chaussée ou par rapport à la limite de la voie privée d'un lotissement.

ARTICLE A.U.1.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou sur les réseaux existants doivent être proposés.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.
- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Sauf pour les constructions publiques.

ARTICLE A.U.1.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non règlementé.

ARTICLE A.U.1.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal par rapport aux voies, sans tenir compte du débord de toit, selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Voies publiques	- 8 mètres par rapport à l'axe de la voie. }
Voies privées	

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'extension des constructions existantes à des normes différentes,
 - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE A.U.1.7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite,
 - . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
 - . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
 - . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE A.U.1.8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE A.U.1.9. EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A.U.1. 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A.U.1.10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE A.U.1.11. ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente comprise entre 30 % et 45 %.
- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction en place.
- Les toits-terrasse sont interdits, sauf comme éléments restraints de liaison entre deux bâtiments, ou en tant qu'élément limité d'un projet architectural de grand volume.
- Les forêts de toiture doivent avoir un débord minimal de 0,50 mètre.
- Les panneaux solaires peuvent être disposés à plat sur la pente des toitures. Les serres et autres éléments en relief doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions pour éviter l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués en béton sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètres en mur plein.
- Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE A.U.1.12. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N., avec un minimum d'une place par logement pour les logements collectifs et deux places par logement individuel.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Maisons individuelles financées par un prêt social : 1 place par logement et 0,50 place pour les visiteurs.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

2) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de S.H.O.N. .

3) Pour les constructions à usage commercial :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

4) Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.

- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. .
- Destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres.
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE A.U.1.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Haies à conserver :

- Les haies figurant sur le plan de zonage doivent être conservées ou remplacées par l'équivalent en essences régionales.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'essence régionales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement, à partir de 6 constructions.

- Les opérations d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement, à partir de 6 logements.

- En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 50 m².

- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.U.1.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,18 et dans le secteur A.U.1.c. à 0,40.

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - . travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant,
 - . travaux de reconstruction après sinistre,
 - . travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics et d'intérêt collectif.

C H A P I T R E I V
D I S P O S I T I O N S
A P P L I C A B L E S A L A Z O N E
1 A U X

La zone 1AUX est destinée principalement à des activités de type tertiaire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U.X.2. sont interdites.
- Les activités des entreprises grosses consommatrices d'eau (agro-alimentaires, hôtels-restaurant, lavage de voitures,...) en l'absence d'assainissement collectif.

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

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions à usage :
 - . artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
 - . industriel,
 - . d'entrepôts,
 - . commercial,
 - . garages collectifs,
 - . de service,
 - . hôtelier – restauration,
 - . de bureaux,
 - . d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, à l'intérieur des bâtiments à usage d'activités.
- Les équipements publics.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les installations et travaux divers compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

2) Conditions :

- Les activités exercées doivent rester compatibles avec la proximité de zones à dominante résidentielle et le maintien de la qualité naturelle du milieu.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur :
 - . les voies express et les autoroutes.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.
- Le projet devra utiliser la voirie de la zone UX, depuis la RD28.

2 - Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec un minimum de largeur de chaussée de 4 mètres et une emprise de 8 mètres.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un système de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Schéma d'Assainissement et sous le couvert du S.A.T.A.A. (convention avec le Conseil Général) peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.

- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou sur les réseaux existants doivent être proposés.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En secteur U.a.n.c. : en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme aux préconisations du Zonage d'Assainissement.

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Pour la zone 1AUX au lieu-dit « La Croisée », les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40

Recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 1079

Recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 28

Recul de 8 mètres par rapport à l'alignement pour les voiries internes à la zone.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

. dans les cas de dérogation prévus à l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme ; la distance de recul par rapport à A.40. est fixée à 40 mètres pour les adaptations, réfections, ou extensions des constructions existantes,

.pour l'extension des constructions existantes.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- . leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite,
- . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
- . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, menuiseries, et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur vert ou gris, doublé éventuellement d'une haie. Ces haies seront principalement constituées d'essences locales.
- La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Enfin, les stockages de matériaux en façade sont interdits le long de la RD28.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N., avec un minimum d'une place par logement.

2) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de S.H.O.N.

3) Pour les constructions à usage commercial :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- Si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

4) Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.

- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.

- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.

- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.

- Des écrans de verdure, constitués d'essences régionales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

- Le long de la RD1079, une bande d'une profondeur de 25 mètres minimum sera obligatoirement engazonnée et végétalisée par des plantations d'arbres et de massifs arbustifs.

Les haies existantes seront conservées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

C H A P I T R E V
DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
A.U.2.

La zone A.U.2. est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone A.U.2. de GRAND CHAMP est touchée par le faisceau d'étude de l'A.406. et de la zone d'échange.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.U.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.U.2.2. sont interdites.

ARTICLE A.U.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements d'infrastructures routières liés à l'A.406., les ouvrages ainsi que les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.U.2.3. ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Aucune opération ne peut prendre accès sur :
- les voies express et les autoroutes.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A.U.2.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - . soit être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit être absorbées en totalité sur le terrain.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE A.U.2.5. ,CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE A.U.2.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

ARTICLE A.U.2.7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A.U.2.8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE A.U.2.9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A.U.2. 6,7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A.U.2.10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

ARTICLE A.U.2.11. ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et en particulier la ligne principale de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

ARTICLE A.U.2.12. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A.U.2.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.U.2.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

C H A P I T R E V I
DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE A.

La destination principale de la zone A. est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.

L'agriculture y est l'activité dominante.

La zone A. est touchée par le faisceau d'étude de A.406. et de la zone d'échange.

Elle comprend le secteur suivant :

- A.1. qui couvre des espaces agricoles où les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas autorisées en raison de la proximité de sites bâtis à l'Est de la R.D.28. ; les équipements collectifs ou d'intérêt collectif restent autorisés.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2. sont interdites.
- En secteur A.1., les constructions qui ont un lien direct et nécessaire avec l'activité agricole, horticole et équestre.

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

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions à usage agricole, horticole et équestre (manège, box à chevaux) directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation à proximité des bâtiments du siège de celle-ci.
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à la transformation et à la commercialisation des produits issus des exploitations en place.
- Le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés, par unité de corps de ferme,
 - . dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux,
 - . à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres,
 - . dans la limite de la réhabilitation du logement en place et de la création de 300 m² de S.H.O.N. supplémentaire,
 - . sous réserve d'un détachement de terrain de 1.200 m² minimum par logement créée pour le traitement des eaux usées.

- Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants, les garages, abris de jardin, quelque soit la zone dans laquelle se situe l'habitation.
- Les piscines liées à l'habitation et les installations et aménagements qui sont directement nécessaires à leur usage et à leur fonctionnement, quelque soit la zone dans laquelle se situe l'habitation.
- Les équipements d'infrastructures routières liés à l'A.406., les ouvrages ainsi que les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- En secteur A.1., les seules constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes-auberges,... qui sont une activité directement complémentaire à l'activité d'une exploitation en place et en demeurent l'accessoire, dans le cadre des volumes bâtis existants.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion, et de l'énergie électrique.
- Les ouvrages d'intérêt général.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, où à la création de bassins de rétention des eaux pluviales ou de ruissellement.

2) Conditions :

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole comprenant des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doivent être éloignés au moins de 100 mètres des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- Tout bâtiment abritant des chevaux doit être éloigné au moins de 50 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- Les constructions et installations doivent rester compatibles avec la vocation dominante de la zone, le maintien de la qualité naturelle du milieu et tenir compte de la proximité des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- L'aspect d'ensemble des annexes, des dépendances sera harmonisé avec le bâtiment principal : couleur des toits, des façades,...

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3. ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur :

. les voies express et les autoroutes,

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, au engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

ARTICLE A.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un système de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Schéma d'Assainissement, et sous le couvert du S.A.T.A.A. (convention avec le conseil

Général) peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE A.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En secteur U.a.n.c. : en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme aux préconisations du Zonage d'Assainissement.

ARTICLE A.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
- A.40.	- 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- R.N.79.	- 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- R.D.28.	- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Autres voies publiques	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . dans les cas de dérogation prévus à l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme,
 - . pour l'extension des constructions existantes à des normes différentes,
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion,
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite,
 - . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
 - . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

ARTICLE A.9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A. 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de constructions	Hauteur
- Habitations individuelles	6 m
- Bâtiments agricoles	8 m
- Autres constructions	8 m

- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE A.11. ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et en particulier la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 %.
- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction en place.
- Les toits-terrasse sont interdits, sauf comme éléments restraints de liaison entre deux bâtiments, ou en tant qu'élément limité d'un projet architectural de grand volume.
- Les forêts de toiture doivent avoir un débord minimal de 0,50 mètre.
- Les panneaux solaires peuvent être disposés à plat sur la pente des toitures. Les serres et autres éléments en relief doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions pour éviter l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués en béton sont interdites.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE A.12. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

1) Espaces boisés et alignements d'arbres classés :

- Les espaces boisés et alignements d'arbres classés à conserver, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Haies à conserver :

- Les haies figurant sur le plan de zonage doivent être conservées ou remplacées par l'équivalent en essences régionales.

3) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des écrans de verdure constitués d'essences régionales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

C H A P I T R E V I I
D I S P O S I T I O N S
A P P L I C A B L E S A L A Z O N E N .

La zone N. recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N. pour la protection du paysage : cône de vue entre l'église romane et le château de BAGE-LE-CHATEL, vallée de La Loeze, enclave non bâtie du plateau urbain,
- N.e. sur les écarts bâtis non liés à l'agriculture en zone A. ou à la protection naturelle en zone N.,
- le site soumis au risque inondation de La Loeze, tramé sur le plan de zonage.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2. sont interdites.
- Les constructions sur le site soumis au risque inondation, tramé sur le plan de zonage.

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

1) Sont admises les occupations utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les installations des bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de diffusion.
- Les ouvrages d'intérêt général.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagement compatibles avec la vocation de la zone, ou à la création de bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de logement.

Dans le secteur N.e.

- L'extension des habitations en place dans la limite de + 50 m² de S.H.O.N. par rapport à la S.H.O.N. initiale.

- Les constructions et à usage d'annexes, de dépendances séparées des bâtiments existants, les garages, les abris de jardin, quelque soit la zone dans laquelle se situe l'habitation.
- Les piscines liées à l'habitation, et les installations et aménagements qui sont directement nécessaires à leur usage et à leur fonctionnement, quelque soit la zone dans laquelle se situe l'habitation.
- L'aménagement, l'extension, le changement de destination des bâtiments à usage d'activités artisanales à SERVE GACHET, dans la limite du doublement de la S.H.O.B. actuellement en place.
- Le changement de destination des sièges d'exploitation des affectés, par unité de corps de ferme, et dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux,
 - . pour usage d'habitation, dans la limite de la réhabilitation du logement existant et de la création de 300 m² de S.H.O.N. supplémentaire, d'une superficie de terrain de 1.200 m² par logement créée pour le traitement non collectif des eaux usées, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à une distance d'au moins 100 mètres.
 - . pour usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve de l'absence de nuisance incompatible avec le voisinage à usage d'habitation et le milieu naturel, et d'une superficie de terrain de 1.200 m² pour le traitement non collectif des eaux usées, à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à une distance d'au moins 100 mètres.

2) Conditions :

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du milieu naturel et du paysage.
- L'aspect d'ensemble des annexes et des dépendances autorisées sera harmonisé avec le bâtiment principal : couleur des toits, des façades,...
- Pour les parcelles 354, 748, 749, en secteur N.e., les extensions et constructions d'annexes, dépendances, garages, abris de jardin, devront être implantées sur l'arrière des parcelles, c'est-à-dire au Sud-Est d'une limite formée par les façades arrières des maisons existantes et tracée parallèlement à la R.D.28. .

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3. ACCES ET VOIRIE

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 4 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules contre l'incendie, les engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE N.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un système de contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Schéma d'Assainissement, et sous le couvert du S.A.T.A.A. (convention avec le conseil Général) peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit être absorbés en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

ARTICLE N.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En secteur U.a.n.c. : en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme aux préconisations du Zonage d'Assainissement.

ARTICLE N.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
- R.N.79.	- 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- R.D.28.	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Autres voies publiques	- 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . dans le cas de dérogation prévue à l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme,

- . pour l'extension des constructions existantes à des normes différentes,

- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,

- . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,

- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion,

- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

- La reconstruction à l'identique, après sinistre, peut être admise.

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

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite,
 - . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
 - . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N.9. EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles N. 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE N.10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE N.11. ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Éléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 %.
- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction en place.
- Les toits-terrasse sont interdits, sauf comme éléments restreints de liaison entre deux bâtiments, ou en tant qu'élément limité d'un projet architectural de grand volume.
- Les forêts de toiture doivent avoir un débord minimal de 0,50 mètre.
- Les panneaux solaires peuvent être disposés à plat sur la pente des toitures. Les serres et autres éléments en relief doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions pour éviter l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués en béton sont interdites.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètres.
- Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE N.12. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Haies à conserver :

- Les haies figurant sur le plan de zonage doivent être conservées ou remplacées par l'équivalent en essences régionales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N.15. DEPASSEMENT DU C.O.S.

- Non réglementé.