

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE VAULX



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION

3_REGLEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire

Le

Le Président de la CCCR,

PROCEDURES

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 5	5
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	14
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU dites « strictes »	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES A.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	36

TITRE I

PREAMBULE

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **VAULX**.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes catégories de zones :

- 1) **Les zones U, zones urbaines** immédiatement constructibles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :
 - * * la zone UA
 - * * la zone UB
- 2) **Les zones AU, zones naturelles destinées à être urbanisées**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
 - * La zone AU stricte urbanisable après modification du Plan Local d'Urbanisme
 - * la zone AUa urbanisable, après modification du Plan Local d'Urbanisme, de manière progressive, par tranches successives, au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone. [Cette zone disparaît dans la modification n°2.](#)
- 3) **Les zones A, zones naturelles agricoles**, peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement
- 4) **Les zones N, zones naturelles et forestières**, peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Les documents graphiques font également apparaître les emplacements réservés, répertoriés sur une liste figurant en annexe.

ARTICLE 3- AXES BRUYANTS

L'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 1998 a classé la voie SNCF parmi les axes bruyants de catégorie 3. Dans une bande de 100m de part et d'autre de la voie SNCF des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **DU PLU de VAULX**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux secteurs urbanisés denses du chef-lieu et de Mornaz

PERMIS DE DEMOLIR

La démolition des bâtiments, identifiés au plan de zonage peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles suivantes et leurs annexes :
 - les bâtiments agricoles
 - les entrepôts commerciaux
 - les établissements agricoles
 - les établissements industriels

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

2-0 - GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement.

2-1 - CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage artisanal, de service et de commerce de proximité compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas entraîner d'inconvénient ou de nuisance grave pour le voisinage
- Les installations classées liées aux commerces, services de proximité à condition de ne pas entraîner de nuisances graves pour le voisinage et d'être compatibles avec la vocation de la zone
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes énumérées en UA1 sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage et de ne pas apporter une augmentation de nuisances pour l'environnement
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ; les travaux d'infrastructure, sous condition d'une bonne intégration paysagère

- Le changement de destination est admis dès lors qu'il vise à soutenir la production de logements dans des constructions existantes et quelque soit l'usage autorisé au permis de construire initial.
- Les exhaussements et les affouillements sont autorisés dans les limites définies à l'article 11.2

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de la zone, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les articles UA3 à UA14 ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne soit desservi par une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

3-1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes. Ainsi,

- le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %
- les constructeurs ou aménageurs devront prendre en compte le risque de verglas sur les rampes d'accès
- le nombre d'accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui qui est existant
- dans le cas d'une configuration dangereuse, l'accès à une route départementale ou communale pourra être refusé ou subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques visant à rendre satisfaisantes les conditions de sécurité.

3-2 VOIRIE

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

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront :

- le cas échéant, respecter les prescriptions définies, secteur par secteur, dans les orientations d'aménagement (traitement paysager de la voirie, configuration des cheminements piétons, etc...)
- comporter un espace réservé aux piétons et cyclistes.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1- EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4-2- ASSAINISSEMENT

Toute installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux pluviales/ eaux usées.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

Les secteurs classés en UA sont identifiés dans le schéma général d'assainissement comme devant être desservis par le réseau collectif d'assainissement (chef-lieu, Mornaz), le raccordement à celui-ci est obligatoire.

Dans le hameau de Mornaz, en attente de l'assainissement collectif, la réhabilitation de logements existants dans le bâti ancien est autorisée sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome pouvant être mis hors circuit et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'une étude particulière aux frais du pétitionnaire visant à analyser la compatibilité du rejet avec les réseaux et la future station d'épuration ou avec les exutoires naturels.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulier des eaux pluviales dans le réseau public correspondant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront évacuées dans l'unité foncière ou vers le réseau naturel le plus proche avec un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés et conforme à la législation et à la carte d'aptitude des sols. Elles ne devront en aucun cas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

L'évacuation des eaux de ruissellement devra par ailleurs, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement, de zones tampons, etc...

Dans tous les cas, le constructeur devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou réseaux naturels (infiltration, citernes, ..).

Dans les opérations de plus de 3 logements, une gestion commune des eaux pluviales est imposée.

4-3- ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX CABLES

Les réseaux moyenne et basse tension seront enterrés.

4-4- CITERNES ET RESERVOIRS

Ils seront enterrés ou dissimulés.

4-5- ANTENNES ET PARABOLES

Les installations collectives seront privilégiées.

4-6- AUTORISATIONS

Pour l'ensemble des réseaux, les autorisations de passage doivent être fournies par le pétitionnaire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

6-0 GENERALITES

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

Les ouvrages en saillies (tels que débordements de toiture, balcons et loggias), ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6-1 IMPLANTATION

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait de l'emprise des voies. En cas de retrait, ce dernier sera au moins égal à 3 m de l'alignement sauf justification, telle que l'implantation des constructions voisines.

La construction à l'alignement ou en retrait pourra être imposée par référence à la situation des constructions voisines existantes. Ainsi en cas d'alignement de façade bien identifié, il pourra être demandé que l'implantation des constructions nouvelles poursuive cet alignement.

Les piscines seront implantées à 2 m minimum de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la situation du bâtiment au regard de la règle édictée.

Des règles différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ainsi que pour les locaux techniques (transformateurs, poubelles..).

6-2 IMPLANTATION DES CLOTURES

Un recul suffisant pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie est imposé pour les façades de garages et les portails des accès véhicules, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle. [En tout état de cause, les implantations des constructions doivent se conformer aux règlements de voirie figurant dans les pièces annexes du dossier PLU.](#)

6-3 RECU L PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m. Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1 GENERALITES

Les ouvrages en saillies (tels que débordements de toiture, balcons et loggias), ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7-2 IMPLANTATION

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes inférieures à 20 m² et les piscines peuvent s'implanter librement.

Des règles différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ainsi que pour les locaux techniques (transformateurs, poubelles).

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

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie hors œuvre brute de la construction édifiée sur le sol. Ainsi, seront comptés dans le calcul du CES la superficie qu'occupe la base du

bâtiment mesurée au nu des murs extérieurs, ainsi que la superficie du sol couverte par les auvents, abris non fermés.

La surface de l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain d'assiette.

Toutefois, il n'est pas réglementé pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc...

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

La hauteur est mesurée entre :

- le faitage du toit et le terrain après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- le faitage et le terrain naturel dans le cas contraire.

La hauteur maximale des constructions est de 12 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-10 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 11

L'article 11 ne s'applique pas aux bâtiments publics.

11-1 – GENERALITES

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'appréciation de l'atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, notamment concernant les remblais de grande hauteur et le dimensionnement des ouvrages techniques destinés à retenir la poussée de terre ou d'autres matériaux placés en remblai relève du contenu du volet paysager du permis de construire. Les dossiers de demandes de permis de construire et de déclaration préalable doivent permettre d'apprécier cette insertion. Une attention particulière est à apporter aux secteurs de la Commune qui sont en pente.

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol et le permis de démolir peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer, modifier ou démolir, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt historique du lieu, au paysage naturel ou urbain.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

Pour les éléments patrimoniaux repérés au plan graphique et soumis au permis de démolir, le caractère architectural devra être préservé dans la conception du projet de réhabilitation. Une étude détaillée des matériaux mis en œuvre sera exigée.

En tout état de cause, les implantations des constructions doivent se conformer aux règlements de voirie figurant dans les pièces annexes du dossier PLU.

11-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle. La hauteur des remblais par rapport au terrain naturel sera de 1 m maximum. La hauteur des déblais par rapport au terrain naturel sera de 1,5 m au maximum sauf impossibilité technique.

En cas de terrain en pente, l'impact des accès sera limité, et les garages conçus entièrement en sous-sol sont interdits.

En cas de terrain plat les constructions ne pourront être enterrées.

Les panneaux solaires de grandes capacités et installés indépendamment des constructions sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

11-3 - ASPECT DES FACADES et DES VOLUMES

La composition des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants sans pour autant conduire à un mimétisme architectural. Toute architecture étrangère à la région et toute architecture pastiche sont interdites.

La teinte des façades sera choisie dans le nuancier disponible en mairie. La référence choisie sera indiquée dans le formulaire de la demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Le blanc pur est interdit.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que, brique creuse de montage, parpaing aggloméré, etc...

Les abris de jardin devront être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal, agencés selon les règles de l'art et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

11-4 - ASPECT DES TOITURES

1) Seules sont admises les toitures présentant 2 ou plusieurs pans. Toutefois,
- les toitures des annexes en appentis au bâtiment principal, ainsi que des annexes de moins de 20 m² peuvent être constituées d'une seule pente.

2) La pente des toitures doit reprendre celle de la majorité des pentes environnantes ; elle devra être comprise entre 60 et 100 %.

Toutefois,

- des pentes de toiture différentes peuvent être admises pour les constructions en appentis ou les annexes de moins de 20 m²
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la pente est inférieure aux minima exigés sont autorisés. L'extension des toitures respectera la pente, les matériaux et la couleur des toitures existantes.

3) Les couvertures des toitures du bâtiment principal et des annexes (annexes de moins de 20 m² comprises) devront être réalisées dans la tonalité des toitures de la commune

(tons gris, marron foncé, ou rouge vieilli). Les matériaux suivants sont interdits : tôle laquée, fibro-ciment.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux ou une couleur dominante pourront être imposés.

4) Des dispositions autres que prescrites dans les alinéas 1, 2 et 3 peuvent être admises (toits terrasse partiels, 1 seul pan, toitures végétalisées ...) dès lors que le projet architectural le justifie et sous condition de permettre une bonne insertion de la construction dans son environnement.

5) Les toitures devront être de conception simple. Les ouvertures seront peu nombreuses et de faible impact pour ne pas porter atteinte à l'unité de la toiture. Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être posés en saillie.

6) Les faitages sont parallèles ou perpendiculaires aux voies ou aux courbes de niveaux.

11-5 - ASPECT DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, les implantations des clôtures doivent se conformer aux règlements de voirie figurant dans les pièces annexes du dossier PLU.

Les clôtures implantées en limite de l'emprise publique devront s'inscrire dans la continuité typologique (forme et/ou couleur) de l'espace public existant.

11-6 - REHABILITATION DES BATIMENTS SOUMIS AU PERMIS DE DEMOLIR IDENTIFIES AUX PLANS GRAPHIQUES

Le caractère architectural des bâtiments devra être préservé. Sauf impératif technique contraire :

- les matériaux des façades seront conservés
- les évolutions dans le percement des façades ne seront admises que dans la mesure où elles respectent la composition et les proportions des percements existants
- les caractéristiques des toitures d'origine seront conservées tant dans leur implantation par rapport aux murs de façade que dans leur aspect (matériaux employés, couleur). Des évolutions dans le percement des toitures seront tolérées seulement avec des fenêtres de toit.

Afin d'éviter le refus de projets inadaptés, il est conseillé aux auteurs des projets de réhabilitation de prendre contact avec l'architecte consultant avant et au cours du projet.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES
--

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

Il sera en outre exigé, pour :

- les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER

- l'artisanat : 1 place pour 50 m² de SURFACE DE PLANCHER
- les commerces : 1 place pour 25 m² de SURFACE DE PLANCHER
- les hôtels : 1 place pour 2 chambres

Pour les établissements d'activités ouverts au public, les salles de spectacle et de réunions, les établissements d'enseignement, et pour les extensions desdits équipements : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite. Cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale et que lesdites places soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

Dans le cas où le constructeur ne pourrait se conformer aux dispositions des paragraphes ci-dessus, il pourra être fait application de l'article L.123.1.2 du Code de l'Urbanisme, relatif au paiement de la participation financière correspondant aux places manquantes.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ensembles arborés localisés au plan graphique, au titre de l'article L 123-1-7^{ème}, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où des essences équivalentes sont replantées. Un plan détaillé des plantations existantes sera versé à la demande d'autorisation afin que la commune soit en mesure de vérifier le respect de cette prescription.

Les constructions seront accompagnées de plantations d'arbres ou d'arbustes de façon à favoriser leur intégration. Les arbres et plantations existantes seront préservés.

Le permis de construire ou de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance du projet développé.

Les espaces de stockage et les installations techniques de type citernes non enterrés devront être impérativement dissimulés par des plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 lots, le regroupement des boîtes aux lettres et des coffrets EDF est exigé. L'emplacement des conteneurs d'ordures ménagères sera défini par la commune.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux espaces bâtis peu denses

Elle comprend un secteur UBp de protection paysagère correspondant au hameau de Bellosy.

PERMIS DE DEMOLIR

La démolition des bâtiments, identifiés aux plans de zonage peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles suivantes et leurs annexes :

- les bâtiments agricoles
- les entrepôts commerciaux
- les établissements agricoles
- les établissements industriels

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

2-0 - GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement.

2-1 - CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage artisanal, de service et de commerce de proximité compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas entraîner d'inconvénient ou de nuisance grave pour le voisinage
- Les installations classées liées aux commerces, services de proximité à condition de ne pas entraîner de nuisances graves pour le voisinage et d'être compatibles avec la vocation de la zone
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes énumérées en UB1 sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage et de ne pas apporter une augmentation de nuisances pour l'environnement
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous condition d'une bonne intégration paysagère.

Au Biolley sur la parcelle 918, toute construction sera conçue avec un sous-sol correctement étanchéifié.

- Le changement de destination est admis dès lors qu'il vise à soutenir la production de logements dans des constructions existantes et quelque soit l'usage autorisé au permis de construire initial.
- Les exhaussements et les affouillements sont autorisés dans les limites définies à l'article 11.2

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de la zone, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les articles UB3 à UB14 ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne soit desservi par une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

3-1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes. Ainsi,

- le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %
- les constructeurs ou aménageurs devront prendre en compte le risque de verglas sur les rampes d'accès
- le nombre d'accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui qui est existant
- dans le cas d'une configuration dangereuse, l'accès à une route départementale ou communale pourra être refusé ou subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques visant à rendre satisfaisantes les conditions de sécurité.

3-2 VOIRIE

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

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront :

- le cas échéant, respecter les prescriptions définies, secteur par secteur, dans les orientations d'aménagement (traitement paysager de la voirie, configuration des cheminements piétons, etc...)
- comporter un espace réservé aux piétons et cyclistes.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1- EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4-2- ASSAINISSEMENT

Toute installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux pluviales/ eaux usées.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

- a) Dans les secteurs identifiés dans le schéma général d'assainissement comme devant être desservis par le réseau collectif d'assainissement (le chef-lieu, Le Biolley et Mornaz), le raccordement à celui-ci est obligatoire.

Dans le hameau de Mornaz, en attente de l'assainissement collectif, la réhabilitation de logements existants dans le bâti ancien est autorisée sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome pouvant être mis hors circuit et conforme à la réglementation en vigueur.

- b) Dans les autres secteurs, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis à condition de pouvoir être mis hors circuit et d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'une étude particulière aux frais du pétitionnaire visant à analyser la compatibilité du rejet avec les réseaux et la future station d'épuration ou avec les exutoires naturels.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulé des eaux pluviales dans le réseau public correspondant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront évacuées dans l'unité foncière ou vers le réseau naturel le plus proche avec un

dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés et conforme à la législation et à la carte d'aptitude des sols. Elles ne devront en aucun cas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

L'évacuation des eaux de ruissellement devra par ailleurs, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement, de zones tampons, etc...

Dans tous les cas, le constructeur devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou torrents (infiltration, citernes, ...).

Dans les opérations de plus de 3 logements, une gestion commune des eaux pluviales est imposée.

4-3- ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX CABLES

Les réseaux moyenne et basse tension seront enterrés quand les lignes publiques correspondantes sont enterrées ou projetées de l'être.

4-4- CITERNES ET RESERVOIRS

Ils seront enterrés ou dissimulés.

4-5- ANTENNES ET PARABOLES

Les installations collectives seront privilégiées.

4-6- AUTORISATIONS

Pour l'ensemble des réseaux, les autorisations de passage doivent être fournies par le pétitionnaire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

6-0 GENERALITES

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

Les ouvrages en saillies (tels que débordements de toiture, balcons et loggias), ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6-1 IMPLANTATION

Les constructions situées dans l'agglomération, sont implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

En UBp, les constructions situées dans l'agglomération, sont implantées à l'alignement ou en retrait de l'emprise des voies. En cas de retrait, ce dernier sera au moins égal à 4 m de l'alignement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la situation du bâtiment au regard de la règle édictée.

Des règles différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ainsi que pour les locaux techniques (transformateurs, poubelles).

Hors agglomération, les constructions doivent observer un recul de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales 14, 44 et 3. Toutefois, des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées dans les secteurs classés hors agglomération mais présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les implantations existantes, sous réserve du respect des règles de sécurité.

6-2 IMPLANTATION DES CLOTURES

Un recul suffisant pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie est imposé pour les façades de garages et les portails des accès véhicules, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle. **En tout état de cause, les implantations des constructions doivent se conformer aux règlements de voirie figurant dans les pièces annexes du dossier PLU.**

6-3 RECU PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m. Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1 GENERALITES

Les ouvrages en saillies (tels que débordements de toiture, balcons et loggias), ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7-2 IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier jusqu'au point de la limite parcellaire qui est en est le plus rapproché doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres

Les annexes inférieures à 20 m² et les piscines peuvent s'implanter librement.

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

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie hors œuvre brute de la construction édifiée sur le sol. Ainsi, seront comptés dans le calcul du CES la superficie qu'occupe la base du bâtiment mesurée au nu des murs extérieurs, ainsi que la superficie du sol couverte par les auvents, abris non fermés.

La surface de l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 35 % de la surface du terrain d'assiette.

Toutefois, le CES n'est pas réglementé pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc...

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

La hauteur est mesurée entre :

- le faitage du toit et le terrain après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- le faitage et le terrain naturel dans le cas contraire.

La hauteur maximale des constructions est de 9 m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-10 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 11

L'article 11 ne s'applique pas aux bâtiments publics.

11-1 - GENERALITES

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'appréciation de l'atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, notamment concernant les remblais de grande hauteur et le dimensionnement des ouvrages techniques destinés à retenir la poussée de terre ou d'autres matériaux placés en remblai relève du contenu du volet paysager du permis de construire. Les dossiers de demandes de permis de construire et de déclaration préalable doivent permettre d'apprécier cette insertion. Une attention particulière est à apporter aux secteurs de la Commune qui sont en pente.

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol et le permis de démolir peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer, modifier ou démolir, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt historique du lieu, au paysage naturel ou urbain.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

Pour les éléments patrimoniaux repérés au plan graphique et soumis au permis de démolir, le caractère architectural devra être préservé dans la conception du projet de réhabilitation. Une étude détaillée des matériaux mis en œuvre sera exigée.

En tout état de cause, les implantations des constructions doivent se conformer aux règlements de voirie figurant dans les pièces annexes du dossier PLU.

11-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle. La hauteur des remblais par rapport au terrain naturel sera de 1 m maximum. La hauteur des déblais par rapport au terrain naturel sera de 1,5 m au maximum, sauf impossibilité technique.

En cas de terrain en pente, l'impact des accès sera limité, et les garages conçus entièrement en sous-sol sont interdits.

En cas de terrain plat les constructions ne pourront être enterrées.

Les panneaux solaires de grandes capacités et installés indépendamment des constructions sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

11-3 - ASPECT DES FACADES et DES VOLUMES

La composition des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants sans pour autant conduire à un mimétisme architectural. Toute architecture étrangère à la région et toute architecture pastiche sont interdites.

La teinte des façades sera choisie dans le nuancier disponible en mairie. La référence choisie sera indiquée dans le formulaire de la demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Le blanc pur est interdit.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que, brique creuse de montage, parpaing aggloméré, etc...

Les abris de jardin devront être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal, agencés selon les règles de l'art et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

11-4 - ASPECT DES TOITURES

1) Seules sont admises les toitures présentant 2 ou plusieurs pans. Toutefois,
- la toiture des annexes en appentis au bâtiment principal, ainsi que des annexes de moins de 20 m² peut être constituée d'une seule pente.

2) La pente des toitures doit reprendre celle de la majorité des pentes environnantes ; elle devra être comprise entre 60 et 100 %.

Toutefois,

- des pentes de toiture différentes peuvent être admises pour les constructions en appentis ou les annexes de moins de 20 m²

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la pente est inférieure aux minima exigés sont autorisés. L'extension des toitures respectera la pente, les matériaux et la couleur des toitures existantes.

3) Les couvertures des toitures du bâtiment principal et des annexes (annexes de moins de 20 m² comprises) devront être réalisées dans la tonalité des toitures de la commune (tons gris, marron foncé, ou rouge vieilli). Les matériaux suivants sont interdits : tôle laquée, fibro-ciment.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux ou une couleur dominante pourra être imposée.

4) Des dispositions autres que prescrites dans les alinéas 1, 2 et 3 peuvent être admises (toits terrasse partiels, 1 seul pan, toitures végétalisées ...) dès lors que le projet architectural le justifie et sous condition de permettre une bonne insertion de la construction dans son environnement.

5) Les toitures devront être de conception simple ; les ouvertures seront peu nombreuses et de faible impact pour ne pas porter atteinte à l'unité de la toiture. Dans le bâti ancien, seules les fenêtres de toit sont autorisées. Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être posés en saillie.

6) Les faitages sont parallèles ou perpendiculaires aux voies ou aux courbes de niveaux.

11-5 - ASPECT DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, les implantations des clôtures doivent se conformer aux règlements de voirie figurant dans les pièces annexes du dossier PLU.

Les clôtures implantées en limite de l'emprise publique devront s'inscrire dans la continuité typologique (forme et/ou couleur) de l'espace public existant.

11-6 - REHABILITATION DES BATIMENTS SOUMIS AU PERMIS DE DEMOLIR IDENTIFIES AUX PLANS GRAPHIQUES

Le caractère architectural des bâtiments devra être préservé. Sauf impératif technique contraire :

- les matériaux des façades seront conservés
- les évolutions dans le percement des façades ne seront admises que dans la mesure où elles respectent la composition et les proportions des percements existants
- les caractéristiques des toitures d'origine seront conservées tant dans leur implantation par rapport aux murs de façade que dans leur aspect (matériaux employés, couleur). Des évolutions dans le percement des toitures seront tolérées seulement avec des fenêtres de toit.

Afin d'éviter le refus de projets inadaptés, il est conseillé aux auteurs des projets de réhabilitation de prendre contact avec l'architecte consultant avant et au cours du projet.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES
--

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

Il sera en outre exigé pour :

- les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER
- l'artisanat : 1 place pour 50 m² de SURFACE DE PLANCHER
- le commerce : 1 place pour 25 m² de SURFACE DE PLANCHER
- les hôtels : 1 place pour 2 chambres

Pour les établissements d'activités ouverts au public, les salles de spectacle et de réunions, les établissements d'enseignement, et pour les extensions desdits équipements : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite. Cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, et que lesdites places soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

Dans le cas où le constructeur ne pourrait se conformer aux dispositions des paragraphes ci-dessus, il pourra être fait application de l'article L.123.1.2 du Code de l'Urbanisme, relatif au paiement de la participation financière correspondant aux places manquantes.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ensembles arborés localisés au plan graphique, au titre de l'article L 123-1-7^{ème}, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où des essences équivalentes sont replantées. Un plan détaillé des plantations existantes sera versé à la demande d'autorisation afin que la commune soit en mesure de vérifier le respect de cette prescription.

Les constructions seront accompagnées de plantations d'arbres ou d'arbustes de façon à favoriser leur intégration. Les arbres et plantations existantes seront préservés.

Le permis de construire ou de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance du projet développé.

Les espaces de stockage et les installations techniques de type citernes non enterrés devront être impérativement dissimulés par des plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 lots, le regroupement des boîtes aux lettres et des coffrets EDF est exigé. L'emplacement des conteneurs d'ordures ménagères sera défini par la commune.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A **URBANISER DU PLU de VAULX**

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU dites « strictes »

Zones correspondant à des secteurs à caractère naturel de la commune réservées à une urbanisation future.

Elles devront faire l'objet d'une étude d'ensemble définissant le programme, les conditions d'insertion dans le site et les modalités de financement des équipements publics engendrés par l'opération. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées en UA2 sont interdites.

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

Sont admis dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLES AU 3 à AU 14 -

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **DU PLU de VAULX**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

A

Zone naturelle agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de l'espace agricole.

Elle comprend un secteur **Ap** de protection paysagère.

PERMIS DE DEMOLIR

La démolition des bâtiments, identifiés aux plans de zonage peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A et en secteur Ap, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article A 2.

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

2-1 - GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère et à la vocation de la zone définis dans le rapport de présentation
- d'être desservies par les équipements publics existants.

2-2 - CONDITIONS PARTICULIERES

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

2-21- En zone A uniquement

- Les constructions et installations agricoles sous réserve que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés au rapport de présentation et sous réserve d'une localisation adaptée au site
- Les bâtiments destinés au stockage du matériel agricole de l'exploitant ou de ses récoltes sous réserve d'être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou de justifier de l'implantation projetée, par des impératifs techniques ou fonctionnels
- Les serres et tunnels sous réserve de ne pas créer de nuisance effective pour le voisinage

- Les annexes touristiques des exploitations pré-existantes et autorisées dans la zone ainsi que les points de vente de leurs productions, sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolés à l'un de ces bâtiments
- Les chenils à condition d'être implantés à une distance minimum de 100 m de toute habitation afin de ne pas générer de nuisance pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion paysagère
- Les campings à la ferme limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation
- Les logements de fonction et leurs annexes (stationnement, abri de jardin, ...) à condition d'être nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - nécessiter de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation
 - être implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers
 - un seul bâtiment à usage de logement par exploitation sera admis (encas de pluralité de logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment ou être accolés au bâtiment) à moins que les logements soient aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes. Dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser, annexes comprises, 350 m² de SURFACE DE PLANCHER par exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Les aires de stationnement, sous réserve d'être limitées aux stricts besoins de l'exploitation
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au plan graphique
Un bâtiment agricole repéré au plan graphique pour son intérêt architectural ou patrimonial en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, peut être réaffecté à l'habitation dans la mesure où :
 - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone
 - elle ne conduit pas à la création de plus de 350 m² de SURFACE DE PLANCHER au total
 - elle répond aux exigences des articles 3 et 4 quant à sa desserte ; à l'article 12 quant au stationnement des véhicules et à l'article 11 quant à son aspect extérieur.
- Les exhaussements et les affouillements sont autorisés dans les limites définies à l'article 11.2

2-22- En A et en secteur Ap

- Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve :

- que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement des services (réseaux notamment) sous réserve de leur bonne intégration paysagère
- de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait découler de leur présence
- de leur bonne intégration paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de la zone, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les articles A3 à A14 ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire un acte notarié qui définit une servitude de passage, conformément à l'Art. 689 du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

3-1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes. Ainsi,

- le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %
- dans le cas d'une configuration dangereuse, l'accès à une route départementale ou communale pourra être refusé ou subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques visant à rendre satisfaisantes les conditions de sécurité.

3-2 VOIRIE

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe. A défaut de

réseau public, les captages, forages ou puits particuliers seront autorisés sous réserve de la réglementation en vigueur.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement. Le système d'assainissement autonome des eaux usées provenant des établissements autres que les constructions à usage d'habitation devra faire l'objet d'une étude particulière aux frais du pétitionnaire visant à analyser la compatibilité du rejet avec les exutoires naturels ou le cas échéant avec les réseaux et la future station d'épuration.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulé des eaux pluviales dans le réseau public correspondant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront évacuées dans l'unité foncière ou vers le réseau naturel le plus proche avec un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés et conforme à la législation et à la carte d'aptitude des sols. Elles ne devront en aucun cas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

L'évacuation des eaux de ruissellement devra par ailleurs, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement, de zones tampons, etc...

Le constructeur devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou réseaux naturels (infiltration, citernes, ..)

4-3- ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX CABLES

Les réseaux moyenne et basse tension seront enterrés.

4-4- CITERNES ET RESERVOIRS

Ils seront enterrés ou dissimulés.

4-5- ANTENNES ET PARABOLES

Les installations collectives seront privilégiées.

4-6- AUTORISATIONS

Pour l'ensemble des réseaux, les autorisations de passage doivent être fournies par le pétitionnaire.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

6-0 - GENERALITES

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

Les ouvrages en saillies (tels que débordements de toiture, balcons et loggias), ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6-1 - IMPLANTATION

Les constructions situées dans les secteurs bâtis sont implantées à l'alignement ou en retrait de l'emprise des voies. En cas de retrait, ce dernier sera au moins égal à 4 m de l'alignement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre le bord de l'emprise des voies et le recul imposé sont autorisés à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la situation du bâtiment au regard de la règle édictée.

Des règles différentes pourront être prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ainsi que pour les locaux techniques (transformateurs, poubelles).

Hors agglomération, les constructions doivent observer un recul de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales 14, 44 et 3. Toutefois, des dérogations aux prescriptions de recul définis ci-dessus pourront être envisagés dans les secteurs classés hors agglomération mais présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les implantations existantes, sous réserve du respect des règles de sécurité.

6-2 - IMPLANTATION DES CLOTURES

Un recul suffisant pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie est imposé pour les façades de garages et les portails des accès véhicules, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle. [En tout état de cause, les implantations des constructions doivent se conformer aux règlements de voirie figurant dans les pièces annexes du dossier PLU.](#)

6-4 - RECU L PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m. Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1 - GENERALITES

Les ouvrages en saillies (tels que débordements de toiture, balcons et loggias), ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7-2 - IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier jusqu'au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Les annexes inférieures à 20 m² et les piscines peuvent s'implanter librement.

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

Les annexes touristiques et points de vente non aménagées dans un bâtiment existant, seront accolés à un bâtiment existant de l'exploitation.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc...

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

La hauteur est mesurée entre :

- le faitage du toit et le terrain après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- le faitage et le terrain naturel dans le cas contraire.

La hauteur maximale des constructions est de 9 m pour les habitations, annexes touristiques et points de vente.

La hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1 - GENERALITES

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

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

L'appréciation de l'atteinte à l'intérêt des lieux avoisnants et des paysages, notamment concernant les remblais de grande hauteur et le dimensionnement des ouvrages techniques destinés à retenir la poussée de terre ou d'autres matériaux placés en remblai relève du contenu du volet paysager du permis de construire. Les dossiers de demandes de permis de construire et de déclaration préalable doivent permettre d'apprécier cette insertion. Une attention particulière est à apporter aux secteurs de la Commune qui sont en pente.

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol et le permis de démolir peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer, modifier ou démolir, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt historique du lieu, au paysage naturel ou urbain.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

Pour les éléments patrimoniaux repérés au plan graphique et soumis au permis de démolir, le caractère architectural devra être préservé dans la conception du projet de réhabilitation.

Une étude détaillée des matériaux mis en œuvre sera exigée.

En tout état de cause, les implantations des constructions doivent se conformer aux règlements de voirie figurant dans les pièces annexes du dossier PLU.

11-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle. La hauteur des remblais par rapport au terrain naturel sera de 1 m maximum. La hauteur des déblais par rapport au terrain naturel sera de 1,5 m au maximum, sauf impossibilité technique.

En cas de terrain en pente, l'impact des accès sera limité, et les garages conçus entièrement en sous-sol sont interdits.

En cas de terrain plat les constructions ne pourront être enterrées.

Les panneaux solaires de grandes capacités et installés indépendamment des constructions sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

11-3 - ASPECT DES FACADES

La simplicité des volumes des bâtiments traditionnels doit être reproduite.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux ou une couleur dominante pourra être imposé.

Les matériaux des constructions, peuvent être de plusieurs type mais agencés selon les règles de l'art en recherchant la cohérence générale des bâtiments implantés sur le site.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les tôles laquées ne seront en aucun cas réfléchissantes, et autorisées uniquement pour les bâtiments d'exploitation.

La teinte des enduits sera discrète et s'harmonisera avec le bâti existant quand il existe.

Le blanc pur est interdit ainsi que les tons vifs.

11-4 - ASPECT DES TOITURES

1) Les couvertures des toitures du bâtiment principal et des annexes (annexes de moins de 20 m² comprises) devront être réalisées dans la tonalité des toitures de la commune (tons gris, marron foncé, ou rouge vieilli). Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux ou une couleur dominante pourra être imposé.

Les couvertures métalliques ne seront pas réfléchissantes, et autorisées uniquement pour les bâtiments d'exploitation.

2) Pans et pentes

Pour les constructions agricoles :

- seules sont admises les toitures présentant 2 pans
- la pente de toiture doit être supérieure ou égale à 20 %.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ; les gîtes ruraux et points de vente édifiés indépendamment :

- seules sont admises les toitures présentant 2 ou plusieurs pans. Toutefois, la toiture des annexes en appentis au bâtiment principal, ainsi que les annexes de moins de 20 m² peut être constituée d'une seule pente
- la pente des toitures doit reprendre celle de la majorité des pentes environnantes ; elle devra être comprise entre 60 et 100 %. Toutefois, des pentes de toiture différentes peuvent être admises pour les constructions en appentis ou les annexes de moins de 20 m².

Des dispositions autres que prescrites ci-dessus peuvent être admises (toits terrasse partiels, 1 seul pan, toitures végétalisées ...) dès lors que le projet architectural le justifie et sous condition de permettre une bonne insertion de la construction dans son environnement.

3) Les toitures devront être de conception simple ; les ouvertures en toiture seront peu nombreuses et de faible impact pour ne pas porter atteinte à l'unité de la toiture. Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être posés en saillie.

4) Les faitages sont parallèles ou perpendiculaires aux voies ou aux courbes de niveaux.

Constructions existantes dont la pente est inférieure aux minima exigés :

L'aménagement et l'extension des bâtiments sont autorisés. L'extension des toitures respectera la pente, les matériaux et la couleur des toitures existantes.

11-5 - ASPECT DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, les implantations des clôtures doivent se conformer aux règlements de voirie figurant dans les pièces annexes du dossier PLU.

11-6 -REHABILITATION DES BATIMENTS SOUMIS AU PERMIS DE DEMOLIR OU DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le caractère architectural des bâtiments devra être préservé. Sauf impératif technique contraire :

- les matériaux des façades seront conservés
- les évolutions dans le percement des façades ne seront admises que dans la mesure où elles respectent la composition et les proportions des percements existants
- les caractéristiques des toitures d'origine seront conservées tant dans leur implantation par rapport aux murs de façade que dans leur aspect (matériaux employés, couleur). Des évolutions dans le percement des toitures seront tolérées seulement avec des fenêtres de toit.

Afin d'éviter le refus de projets inadaptés, il est conseillé aux auteurs des projets de réhabilitation de prendre contact avec l'architecte consultant avant et au cours du projet.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les bâtiments d'habitation, il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions seront accompagnées de plantations d'arbres ou d'arbustes de façon à favoriser leur intégration.

Les espaces de stockage et les installations techniques de type citernes devront être impérativement dissimulés par des plantations.

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES DU PLU de VAULX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

Zone naturelle en raison de la qualité des sites ou de son caractère naturel

Elle comprend différents secteurs :

- **Nf** correspondant aux boisements et ripisylves
- **Nc** correspondant aux périmètres de captage
- **Nh** correspondant aux zones humides à conserver ou restaurer
- **Ns** correspondant aux prairies sèches
- **Nz** correspondant au site de la ZNIEFF
- **Nig** correspondant à des constructions ponctuelles situées en secteur agricole où ne sont admises que l'amélioration des constructions existantes ainsi que leur extension limitée
- **Nu** correspondant à des écarts de taille et de capacité limitées, où ne sont admises que peu de constructions.

PERMIS DE DEMOLIR

La démolition des bâtiments, identifiés aux plans de zonage peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées en N 2 sont interdites.

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

2-0 - GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation.

2-1 - CONDITIONS PARTICULIERES

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

En zone N

Les constructions et installations d'intérêt général telles que poste de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, station d'épuration, cimetière, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation et sous réserve d'une bonne intégration paysagère ; les travaux d'infrastructure, sous condition d'une bonne intégration paysagère.

Les exhaussements et les affouillements sont autorisés dans les limites définies à l'article 11.2

En secteur Nc

Les ouvrages techniques, les constructions nécessaires au fonctionnement du service public à condition de ne pas induire de rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En secteur Nh

Les travaux de drainage et de remblaiement liés à la gestion écologique du secteur ; les installations et constructions liées à une mise en valeur du site ou sa découverte à condition de ne pas nuire à l'intérêt hydraulique de la zone (par leurs dimensions notamment) et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En secteur Nf

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'exploitation pastorale et forestière ; les travaux d'infrastructure, sous condition d'une bonne intégration paysagère.

En secteur Ns

Les travaux et installations liés à la gestion écologique du secteur.

En secteur Nz

Les travaux liés à la gestion écologique du secteur ; les installations et constructions liées à une mise en valeur du site ou sa découverte à condition de ne pas nuire à l'intérêt de la zone (par leurs dimensions notamment) et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En secteur Nig

- L'extension des constructions existantes limitée à 20 % de la SURFACE DE PLANCHER existante, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage et de ne pas apporter une augmentation de nuisances pour l'environnement. Les travaux effectués dans le cadre du volume d'un bâti existant sont autorisés sans limitation de SURFACE DE PLANCHER.
- Les annexes des bâtiments existants (garage, abri de jardin, bûcher, piscine, boîte à animaux domestiques) dans la limite de 50 m² par logement sous condition d'être situées dans l'environnement immédiat de la construction et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

En secteur Nu

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.
- Les constructions à usage artisanal, de commerce de proximité compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas entraîner d'inconvénient ou de nuisance grave pour le voisinage.
- La SURFACE DE PLANCHER maximum est fixée à 250 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de la zone, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les articles N3 à N14 ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire un acte notarié qui définit une servitude de passage, conformément à l'Art 689 du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

3-1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes. Ainsi,

- le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %
- les constructeurs ou aménageurs devront prendre en compte le risque de verglas sur les rampes d'accès
- le nombre d'accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui qui est existant
- dans le cas d'une configuration dangereuse, l'accès à une route départementale ou communale pourra être refusé ou subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques visant à rendre satisfaisantes les conditions de sécurité.

Les services de la commune seront systématiquement consultés et une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme pour toute création d'un accès nouveau ou modification des conditions d'utilisation d'un accès existant. Si nécessaire, des caractéristiques techniques pourront être prescrites à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

3-2 VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1- EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe. A défaut de réseau public, les captages, forages ou puits particuliers seront autorisés sous réserve de la réglementation en vigueur.

4-2- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement. Le système d'assainissement autonome des eaux usées provenant des établissements autres que les constructions à usage d'habitation devra faire l'objet d'une étude particulière aux frais du pétitionnaire visant à analyser la compatibilité du rejet avec les exutoires naturels ou le cas échéant avec les réseaux et la future station d'épuration.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulier des eaux pluviales dans le réseau public correspondant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront évacuées dans l'unité foncière ou vers le réseau naturel le plus proche avec un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés et conforme à la législation et à la carte d'aptitude des sols. Elles ne devront en aucun cas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

L'évacuation des eaux de ruissellement devra par ailleurs, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement, de zones tampons, etc...

Dans tous les cas, le constructeur devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou réseaux naturels (infiltration, citernes, ..).

4-3- ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX CABLES

Les réseaux moyenne et basse tension seront enterrés.

4-4- CITERNES ET RESERVOIRS

Ils seront enterrés ou dissimulés.

4-5- ANTENNES ET PARABOLES

Les installations collectives seront privilégiées.

4-6- AUTORISATIONS

Pour l'ensemble des réseaux, les autorisations de passage doivent être fournies par le pétitionnaire.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

6-0 GENERALITES

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

Les ouvrages en saillies (tels que débordements de toiture, balcons et loggias), ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6-1 IMPLANTATION

Les constructions situées dans les secteurs bâtis, sont implantées à l'alignement ou en retrait de l'emprise des voies. En cas de retrait, ce dernier sera au moins égal à 4 m de l'alignement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la situation du bâtiment au regard de la règle édictée.

Des règles différentes pourront être prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ainsi que pour les locaux techniques (transformateurs, poubelles).

Hors agglomération, les constructions doivent observer un recul de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales 14, 44 et 3. Toutefois, des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées dans les secteurs classés hors agglomération mais présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les implantations existantes, sous réserve du respect des règles de sécurité.

6-2 IMPLANTATION DES CLOTURES

Un recul suffisant pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie est imposé pour les façades de garages et les portails des accès véhicules, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle. [En tout état de cause, les implantations des constructions doivent se conformer aux règlements de voirie figurant dans les pièces annexes du dossier PLU.](#)

6-3 RECU L PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m. Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1 GENERALITES

Les ouvrages en saillies (tels que débordements de toiture, balcons et loggias), ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7-2 IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier jusqu'au point de la limite parcellaire qui est en est le plus rapproché doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des piscines et des annexes de moins de 20 m² est libre.

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

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie hors œuvre brute de la construction édifiée sur le sol. Ainsi, seront comptés dans le calcul du CES la superficie qu'occupe la base du bâtiment mesurée au nu des murs extérieurs, ainsi que la superficie du sol couverte par les auvents, abris non fermés.

Secteur Nu

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 30 %.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc...

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas porter atteinte au paysage et ne pourra dépasser 9 mètres.

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

La hauteur est mesurée entre :

- le faitage du toit et le terrain après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- le faitage et le terrain naturel dans le cas contraire.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1 - GENERALITES

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'appréciation de l'atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, notamment concernant les remblais de grande hauteur et le dimensionnement des ouvrages techniques destinés à retenir la poussée de terre ou d'autres matériaux placés en remblai relève du contenu du volet paysager du permis de construire. Les dossiers de demandes de permis de construire et de déclaration préalable doivent permettre d'apprécier cette insertion. Une attention particulière est à apporter aux secteurs de la Commune qui sont en pente.

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol et le permis de démolir peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer, modifier ou démolir, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt historique du lieu, au paysage naturel ou urbain.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

Pour les éléments patrimoniaux repérés au plan graphique et soumis au permis de démolir, le caractère architectural devra être préservé dans la conception du projet de réhabilitation. Une étude détaillée des matériaux mis en œuvre sera exigée.

En tout état de cause, les implantations des constructions doivent se conformer aux règlements de voirie figurant dans les pièces annexes du dossier PLU.

11-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle. La hauteur des remblais par rapport au terrain naturel sera de 1 m maximum. La hauteur des déblais par rapport au terrain naturel sera de 1,5 m au maximum, sauf impossibilité technique.

En cas de terrain en pente, l'impact des accès sera limité, et les garages conçus entièrement en sous-sol sont interdits.

En cas de terrain plat les constructions ne pourront être enterrées.

Les panneaux solaires de grandes capacités et installés indépendamment des constructions sont autorisés.

11-3 - ASPECT DES FACADES

La simplicité des volumes des bâtiments traditionnels doit être reproduite.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux ou une couleur dominante pourra être imposée.

La teinte des enduits sera discrète et s'harmonisera avec le bâti existant quand il existe ; en Nu la teinte des enduits sera en harmonie avec celle du bâti environnant.

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

Les abris de jardin devront être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal, agencés selon les règles de l'art et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

11-4 - ASPECT DES TOITURES

1) Les couvertures des toitures du bâtiment principal et des annexes (annexes de moins de 20 m² comprises) devront être réalisées dans la tonalité des toitures de la commune (tons gris, marron foncé, ou rouge vieilli). Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux ou une couleur dominante pourra être imposé.

2) Pans et pentes

- seules sont admises les toitures présentant 2 ou plusieurs pans. Toutefois, la toiture des annexes en appentis au bâtiment principal, ainsi que les annexes de moins de 10 m² peut être constituée d'une seule pente
- la pente des toitures doit reprendre celle de la majorité des pentes environnantes ; elle devra être comprise entre 60 et 100 %. Toutefois, des pentes de toiture différentes peuvent être admises pour les constructions en appentis ou les annexes de moins de 20 m².

Des dispositions autres que prescrites ci-dessus peuvent être admises (toits terrasse partiels, 1 seul pan, toitures végétalisées ...) dès lors que le projet architectural le justifie et sous condition de permettre une bonne insertion de la construction dans son environnement.

3) Les toitures devront être de conception simple ; les ouvertures en toiture seront peu nombreuses et de faible impact pour ne pas porter atteinte à l'unité de la toiture. Dans le bâti ancien, seules les fenêtres de toit sont autorisées. Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être posés en saillie.

Constructions existantes dont la pente est inférieure aux minima exigés

L'aménagement et l'extension des bâtiments sont autorisés. L'extension des toitures respectera la pente, les matériaux et la couleur des toitures existantes.

11-5 - ASPECT DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, les implantations des clôtures doivent se conformer aux règlements de voirie figurant dans les pièces annexes du dossier PLU, y compris dans le secteur Nu.

11-6 - REHABILITATION DES BATIMENTS SOUMIS AU PERMIS DE DEMOLIR IDENTIFIES AUX PLANS GRAPHIQUES

Le caractère architectural des bâtiments devra être préservé. Sauf impératif technique contraire :

- les matériaux des façades seront conservés
- les évolutions dans le percement des façades ne seront admises que dans la mesure où elles respectent la composition et les proportions des percements existants

- les caractéristiques des toitures d'origine seront conservées tant dans leur implantation par rapport aux murs de façade que dans leur aspect (matériaux employés, couleur). Des évolutions dans le percement des toitures seront tolérées seulement avec des fenêtres de toit.

Afin d'éviter le refus de projets inadaptés, il est conseillé aux auteurs des projets de réhabilitation de prendre contact avec l'architecte consultant avant et au cours du projet.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera en outre exigé pour :

- les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER
- l'artisanat : 1 place pour 50 m² de SURFACE DE PLANCHER
- les commerces : 1 place par tranche de 25 m² de SURFACE DE PLANCHER.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, figurant comme tel au document graphique, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ; les demandes de défrichement sont irrecevables.

Les constructions seront accompagnées de plantations d'arbres ou d'arbustes de façon à favoriser leur intégration.

Les espaces de stockage et les installations techniques de type citernes devront être impérativement dissimulées par des plantations.

Les éléments ruraux du paysage (haies, murets notamment) seront préservés.

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.