

COMMUNE DE VAUX

Document déposé
le

01 DEC. 2006

à la sous-préfecture
de Montluçon



PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRESENTATION

1



juillet 2006

SOMMAIRE

INTRODUCTION

PREAMBULE

Page 4

PRESENTATION DE LA COMMUNE

SITUATION ET ORGANISATION GEOGRAPHIQUE
UN PEU D'HISTOIRE

Page 4
Page 6

ANALYSE DU POS DE 1990

OBJECTIFS
HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT RETENUES
STRATEGIE D'AMENAGEMENT
TRADUCTION SPATIALE ET THEMATIQUE
ZONAGE ET SECTEURS DE REGLEMENT

Page 9
Page 9
Page 9
Page 10
Page 11

REVISION DU POS

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LE PAYSAGE
PERCEPTION DU PAYSAGE
PATRIMOINE
TOURISME
ANALYSE URBAINE

Page 13
Page 15
Page 20
Page 24
Page 25

ANALYSE STATISTIQUES ET SPATIALE

HABITAT ET URBANISME

Page 44

DEMOGRAPHIE
LOGEMENT
EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Page 53

IMPLANTATION ET EVOLUTION COMMERCIALE, ARTISANALE, INDUSTRIELLE ET DE SERVICES
L'AGRICULTURE
FONCIER

RESEAUX STRUCTURANTS

Page 59

DEPLACEMENTS URBAINS
TRAME VIAIRE
RESEAUX TECHNIQUES
SERVITUDES

JUSTIFICATION DU POS

LE PARTI D'AMENAGEMENT
LES GRANDES LIGNES D'AMENAGEMENT
ZONES URBAINES EXISTANTES
ZONES D'URBANISATION FUTURE
ZONES NATURELLES
LES EMPLACEMENTS RESERVES

Page 65-1
Page 65-2
Page 66

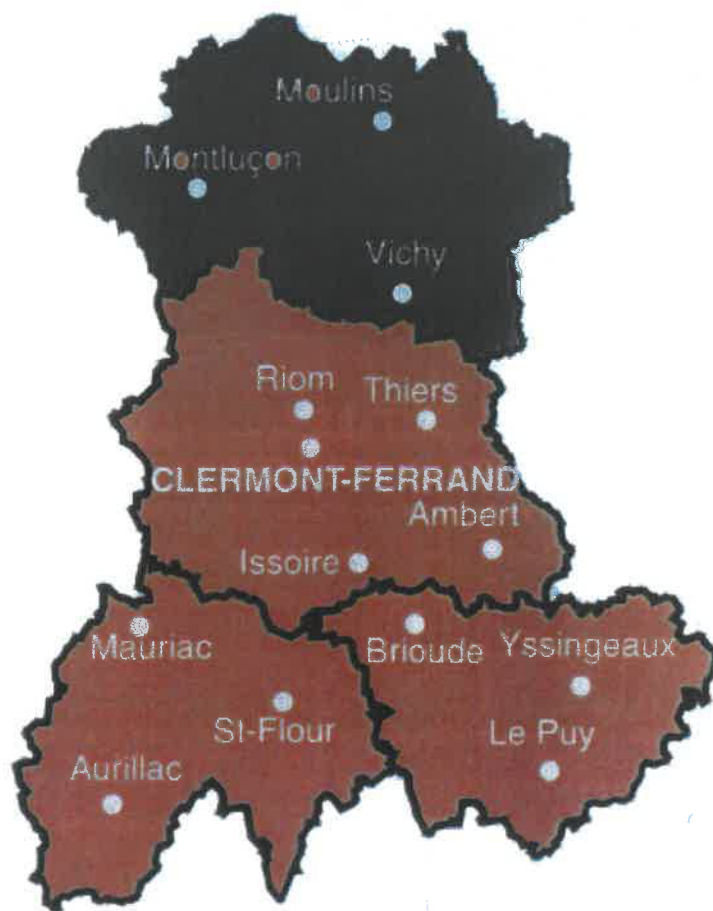
MISE EN ŒUVRE DU PLU

SUPERFICIE DES ZONES

Page 69

ANNEXES

Page 73



INTRODUCTION

PREAMBULE

Par délibération du Conseil Municipal du 30 décembre 2002, la commune de VAUX décide de mettre en révision le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 6 juillet 1990.

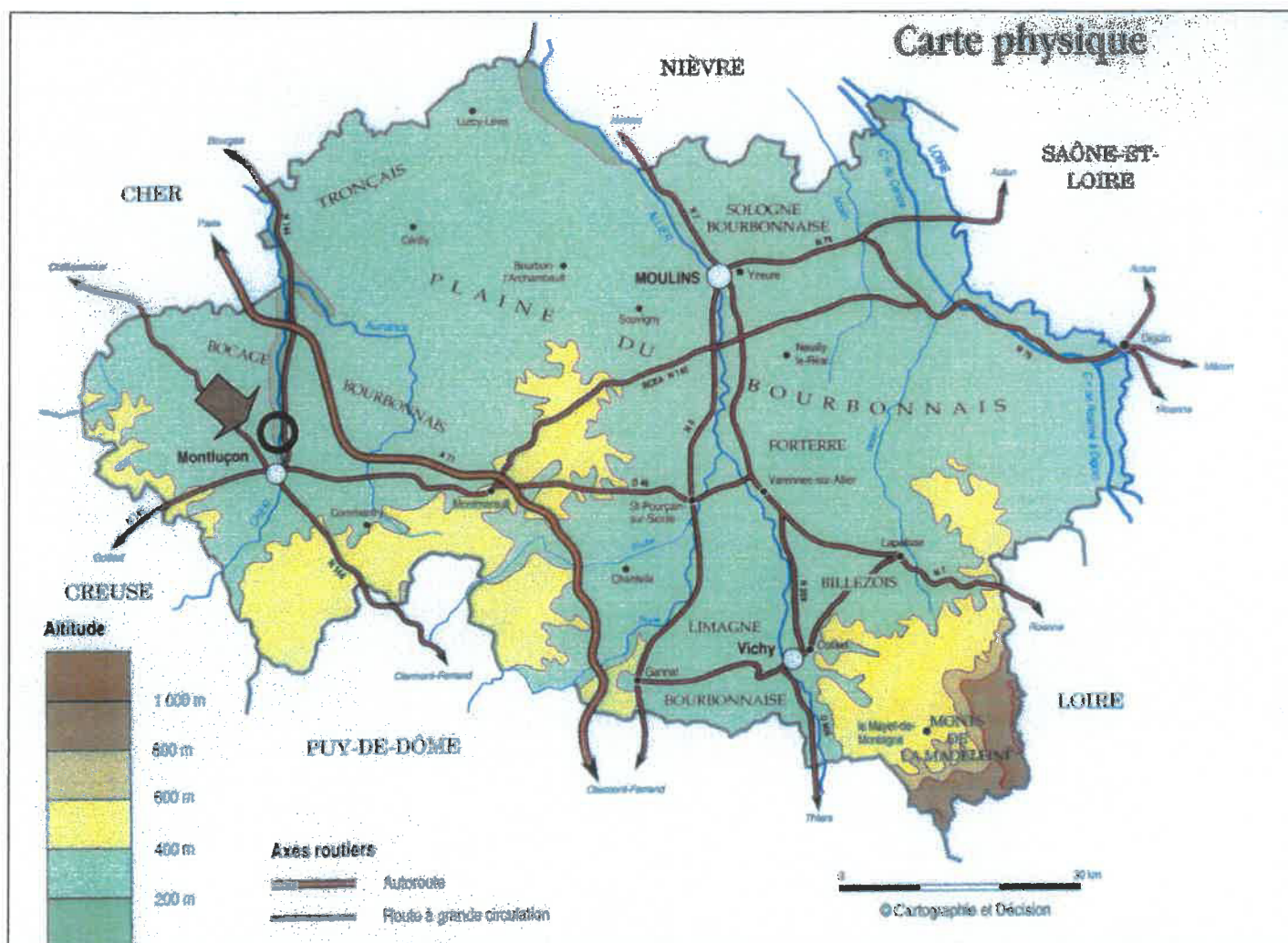
Cette révision est motivée par plusieurs facteurs :

- Prise en charge volontaire du développement urbain de la commune,
- Intégration de l'étude d'aménagement du secteur de La Madeleine,
- Maîtrise foncière plus forte,
- Revitalisation touristique et environnementale,
- Prise en compte du schéma d'assainissement récemment élaboré,
- Mise à jour du nouveau périmètre des zones inondables et de la réglementation associée,
- Intégration de la dimension paysagère dans le développement urbain,

P R E S E N T A T I O N D E L A C O M M U N E

SITUATION ET ORGANISATION GEOGRAPHIQUE

La commune de VAUX se situe à l'Ouest du département de l'Allier, à 7 kilomètres au Nord de Montluçon, sur la rive gauche du Cher.



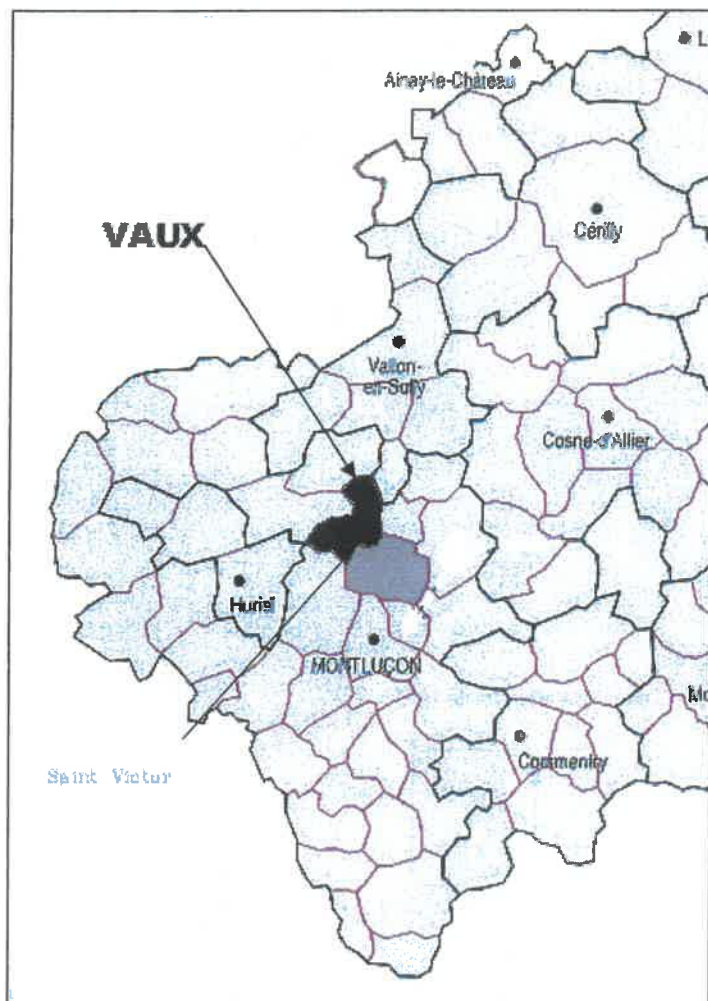
Les limites territoriales de la commune sont formées au Nord par la commune d'AUDES, à l'Est par les communes de REUGNY et ESTIVAREILLES, au Sud par les communes de SAINT VICTOR et DOMERAT et enfin à l'Ouest par LA CHAPELAUDE.

L'occupation humaine sur le territoire est assez éclatée. La commune est formée de multiples hameaux posés sur les pentes Ouest de la vallée formée par le Cher et le canal de Berry. La commune n'a pas de véritable centralité géographique ou historique.

En position dominante au regard du large couloir Nord Sud formé naturellement par le Cher et artificiellement par les grandes infrastructures de communication que sont la R.N. 144, la voie ferrée Montluçon / Bourges et le canal de Berry ; la commune reste confortablement installée sur des pentes douces Est d'un plateau profondément entaillé par un réseau hydraulique constitué par la Magieure et la Meuzelle.

Cet isolement est rompu par la départementale 301 de Montluçon qui en constitue le principal axe de communication.

D'une superficie de 1810 hectares, la commune appartient à l'arrondissement de Montluçon et uniquement en compagnie de la commune de Saint-Victor est inscrite dans le canton de Montluçon Nord Est.



PHOTO

L'histoire de la commune de VAUX ; formée par les anciennes paroisses de VAUX et d'ARGENTIERES auxquelles s'ajoute une partie de SAULJAT, est très fortement liée à l'histoire de ses hameaux et reflète parfaitement le processus d'occupation humaine.

CASSINI

Ainsi chacun des lieux-dits possède ses propres annales historiques que Maurice PIDOULE a réunis dans les « MEMOIRES DES COMMUNES BOURBONNAISES »(1*).

LES ROUSSILLES autrefois *Les hameaux des Hauts-de-Vaux*

Ainsi paraît-il y avoir, de part et d'autre de la Magieure, deux Vaux, celui du haut et celui du bas. Toute la zone très parcellisée des Hauts-de-Vaux présente une forte concentration de lieux-dits, dont certains sont anciennement attestés par la carte de Cassini, comme Lavaux, village dont toute trace a disparu, et qui devait se situer au Nord des Jarassons (ou des Jarassons de Vasenton, c'ad. ancien). Le cadastre y mentionne un pré de Vaux (B.61) et une parcelle Chaton, peut-être mise pour château. Il faut ajouter bien d'autres lieux-dits : la Boue, la fille, disparu, les Godins, Jonnoux, Vasenton, Mouplaisir, les Gouttais. Le fait que les Bregnats n'y figurent pas, laisse penser à leur identité avec Lavaux.

Au XIXe siècle, d'autres hameaux ont modifié ces noms ou repris ceux du parcellaire. Le champ Néret est devenu la Côte Néret, au sommet d'un monticule ; la côte des Dessants, le Desant ; les Roussais, les Roussets ; les Jonnoux, les Joigneaux ou Jouaniaux ; la Plante de l'Abeille, simplement l'Abeille. Il faut noter aussi l'Epervier près des Bregnats, la côte au Sud de Vasenton ; le Plan Tricot, les Poiriers, le pré de la Croix-Rouge, et l'Homme (comprendre Aume ou Haut) de la Croix marque le pont culminant du plateau.

Les cartes du XIX^e siècle font surtout état, au carrefour des routes d'Audes et de Vallon, des Jeans-du-Poux ou Jean-Dopeux, appelait-on de type patronymique, mais qui semble cacher un simple champ du Peux. Quant à Vasenton, écrit Vasanton ou Vazenton, on en fait peut-être abusivement un Vazentomagus, soit « un marché du gué ». Il faut sans doute expliquer cette prolifération de lieux-dits habités, passés ou existants, sur un espace relativement restreint, par la présence du vignoble.

Nous n'avons pu retrouver l'emplacement précis du village de MAUDUN signalé plus haut. Selon, toute vraisemblance, il se situerait sur le plateau dit les Hauts-de-Vaux, au-dessus de la Magieure, autrefois riche vignoble, très peuplé, avec de nombreux villages ou manoirs de vigneron enrichis (ou propriétés seigneuriales ou ecclésiastiques)... Certaines de ces constructions furent de grosses maisons bourgeoises, comme Vazenton, les godins, la Boue, la Roussille, un lavaux, ancien fief aujourd'hui disparu.

LE BOURG

La motte de VAUX se situe sur le rebord est du promontoire de confluence, en éperon barré, formé par le Cher et la Magieure. C'est là une remarquable position de défense et de surveillance des deux vallées et de la voie d'origine antique de la rive gauche du Cher. Ce terrassement a été fortement mutilé par des travaux divers : tracé du canal, voie ferrée, route actuelle. Il devait mesurer une centaine de mètres de long sur 50 à 60 mètres de large, et était encore dénommé le Donjon au début du XIX^e siècle. De ce donjon, il ne reste que des substructions.

Il est vraisemblable que la basse-cour de cette motte s'étendait sur le plateau d'interfluve, à l'arrière de ce terrassement. Ce plateau bordé par les côtes à l'abrupt, de Jargouges sur le Cher, de Barge, sur la Meuzelle, est fermé par un parcellaire transversal que l'on remarque sur le vieux plan. Il englobe actuellement la vieille ferme des BERNARDS, datée de 1687, mais qui a dû remplacer une construction plus ancienne. Ce plateau d'ailleurs a toute apparence d'avoir été occupé aux époques antiques, comme peut le laisser supposer la présence de matériaux de cette époque (tegulae, tessons, ossements. . .)

ARGENTIERES.

"Argentières" ou l'Argentières (villam de Argenteria), est un habitat très ancien, "sur le rio de Magneuria". La ville est attestée en 634 sous le nom "Argenterias" et "villa super Magneuriam fluvium" sur la rivière majeure, la plus importante du territoire, devenue la Magieure, l'autre rivière étant la Meuzelle.

Il paraît très probable que ce hameau tire son nom d'une ancienne extraction et exploitation de minerai métallifère, argent ou autre métal blanc.

La carte géologique signale des filons de plomb argentifère, notamment à Argentières" et à "Perreguines". L'analyse du minerai a permis d'y détecter, outre de l'argent, du manganèse et des minéraux d'accompagnement, plomb et soufre. Ces filons furent exploités dès l'Antiquité, le nom d'Argenterias en faisant foi. On retrouve d'ailleurs des laitiers ou scories épars sur le terrain. Par ailleurs, on retrouve aussi des blocs ferrugineux entre "Chantemerle" et "Sainte-Marguerite". Ces activités métallurgiques ont pu se prolonger longtemps grâce aux bois d'Argentières, dont l'actuel bois d'Huriel n'est qu'un vestige.

PHOTO



Brugière de la Mothe place à Argentières l'un des "tumulus" de la région montluçonnaise. Il faut entendre motte et il y en eut deux. D'abord, celle sur laquelle est érigée la haute et vieille église rustique de grès rouge, dédiée à Saint-Pardoux, et dont on aperçoit encore l'emplacement des fossés. Un cimetière entourait cette église. Elle fut vendue comme bien national à la Révolution, avec de nombreux autres biens ecclésiastiques. Depuis, elle est devenue bâtiment agricole non entretenu. Dans la cour de la ferme voisine, dite "La Chapelle", on peut voir un lourd baptistère en granite, d'époque mérovingienne.

L'actuel château d'Argentières, sur une hauteur, au milieu d'un parc, est d'époque récente, de style néogothique ; il présente une grosse tour à lanterneau, abritant une chapelle.

ENCHAUME / LES TRILLERS

Enchaume

Chaume a fait partie des possessions, granges ou prieurés de l'abbaye de Bellaigue, depuis sa fondation, le « molin, la métairie et tènement ayant été alors anciennement concédés par les ducs de Bourbon, avec redevance d'un cens payé annuellement en leur château d'Hérisson ». Chaume comprenait un domaine « avec molin, bastiments, cens, rantes, pacages, dismes, parcières, terrage et droits de directe, boys revenants, boys de haute fustaye ».

Les Trillers

On pourrait penser que les Trillers, autrefois Aultriers ou Autrillers, indique un passage routier, de trait, de strata... Mais on peut se demander si Aultrier n'est pas cet Ultriniacum, traduit Outrigny, du cartulaire de La Chapelaude, lieu-dit que Chazaud et Chénon ont considéré comme inconnu... S'il en est ainsi, Ultriniacum peut être l'indicatif d'un ancien passage outre-Cher important, le gué de Sauljat; le mot conforterait l'idée d'une antique et médiévale navigation sur le Cher. Nous avons déjà évoqué cette possibilité nous appuyant sur des toponymes type font des Nautes, Natour, et l'extension des habitats gallo-romains au long du Cher, à Saint-Victor... Les nautes étaient une corporation de navigateurs appelés également ultriculaires, car ils transportaient les marchandises sur des radeaux supportés par des outres... Le rapprochement de ces mots près du gué de Sauljat n'est pas fortuit. N'oublions pas que les Trillers, primitivement, dépendait de la paroisse de Sauljat à laquelle il était relié par ce gué.

LES CROZARDAIS / LES TERRES ROUGES

La culture de la vigne était très prospère sur les plateaux ou dans la vallée jusqu'au siècle dernier. Le Mas des Bruyères de Crozardet était une importante exploitation, »Tenant la rivière de Cher d'Orient, avec maison et grange, stablerie, autre maison, cour, courtilage avec tous droits de directe seigneurie » et appartenait à l'abbaye cistercienne de Bellaigue (Virlet, P.d.D.). C'est d'ailleurs de Crozardet que ce monastère tirait en grande partie son vin. Elle tirait la majeure partie de son vin. Ce vignoble était surtout implanté sur la côte St Georges, aujourd'hui loti. Il reste encore de ce domaine, outre de vieilles maisons à moellons de réemploi, en grès rouge, un linteau en accolade et une vaste cave qui passe pour un souterrain, ainsi qu'un toponyme, la Plante au Pressoir.

*1 Extraits de « MEMOIRES DES COMMUNES BOURBONNAISES » « La Châtaigneraie et le Vignoble ».

ANALYSE DU POS PRECEDENT

OBJECTIFS

Ce premier POS de 1990 avait retenu deux objectifs :

- un objectif de croissance de la population.
- Le maintien de l'activité agricole.

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT RETENUES PAR LE POS DE 1990

DEMOGRAPHIE

- Accroissement de la population soutenu.
- Hausse des ménages.

HABITAT

Les besoins en logements reposent uniquement sur :
- la croissance de la population.

ACTIVITES / EMPLOIS

- Pas de mutation dans le secteur agricole
- Pas d'agrandissement de la zone d'activité existante
- Maintien des commerces existants.
- Pas d'appréciation en termes d'artisanat.
- En ce qui concerne le tourisme et les loisirs, projet prévu sur le secteur de la Maison du Garde.

STRATEGIE D'AMENAGEMENT

URBANISATION

Effectuer des choix :

- Développement des écarts/maintien du rôle du bourg
- Dispersion des équipements/concentration des équipements
- Préservation de l'espace agricole/développement de l'espace urbanisé et des zones d'activités.

On enregistre un manque d'équipements sportifs.

ESPACES NATURELS ET ENVIRONNEMENT

Le plan repose sur :

- la protection des sites et paysages par la défense des terres agricoles.
- le classement de tous les bois communaux.

La protection du site et des paysages est prise en compte sous deux aspects :

1- Développement urbain :

- Maintien des commerces en centre bourg,
- Amélioration du bâti existant en centre bourg.
- Urbanisation des Trillers et des secteurs à forte poussée foncière.
- Activité sportive sur la plate-forme naturelle de l'aérodrome.

2- Protection stricte des espaces boisés et des activités agricoles.

Afin de rendre « cohérent » l'ensemble du schéma d'urbanisme, les perspectives d'évolution doivent d'une part rester dans des limites géographiques strictes :

- Extension relative des hameaux secteur Nord.
- Ouest : limite route départementale n°301 et la vallée de la Magieure.
- Est : zone inondable en bordure du cher.
- Sud : développement sur le plateau versant est.

ZONAGE ET SECTEURS DE REGLEMENT EN 1990

| ZONES URBAINES (U...) | | | |
|-----------------------|-------------------|------------------------|---|
| ZONES | SUPERFICIE TOTALE | SUPERFICIE URBANISABLE | Localisations principales |
| UA | 5,0 ha | | Le bourg (village bas) |
| UB | 4.6 ha 7.1 ha | | les trillers (Nord) les Trillers (sud) |
| UI | 0.4 ha 5,0 ha | | ancienne gare les Trillers |
| UX | 15.7 ha | | domaine ferroviaire |
| TOTAL | 37.8 ha | | |

| ZONES D'URBANISATION FUTURE | | | |
|-----------------------------|---|---|--|
| ZONES | SUPERFICIE TOTALE | | |
| NA | .9 ha 1.3 ha 1.2 ha 1.7 ha 0.8 ha 3.5 ha 4.5 ha 4.1 ha | | les Jarrassons Clos des Roussilles les Grands Bernards ouests les Grands Bernards est les Trillers la Bourse Nord la Bourse sud les Crozardais |
| NAI | 0.4 ha | | la gare |
| NAIa | 54 ha | | la Maison du Garde |
| NB | 30.4 ha | 1.3 ha 1.9 ha 0.5 ha 1.0 ha 5.4 ha 0.8 ha 1.1 ha 18.4 ha | les Goutais les Bregnats les Jarassons l'Abeille les Poiriers Clos des Roussilles les Trillers les Crozardais |
| NBe | 8.3 ha | 3.1 ha 3.5 ha 1.7 ha | clos des Roussilles les Galitrats les Trillers |
| NBs | 3.7 ha | | les Trillers |
| TOTAL | 114,8 ha | | |

| ZONES NATURELLES (N...) | | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------------------|---|
| ZONES | SUPERFICIE TOTALE | | |
| NC | 1494.8 ha | | |
| ND | 52.8 ha | 17.8 ha 22.6 ha 12.4 ha | Enchaume la Source d'Argentières le Chateau d'argentières |
| NDi | 104.0 ha | | Zone submersible Cher |
| NDt | 5.4 ha | | |
| TOTAL | 1 657,4 ha | | |
| TERRITOIRE COMMUNAL | | 1810 ha | |

Il se décline sur quatre thèmes principaux:

I) Maintien du capital rural par :

- Le maintien et la diversification de l'activité agricole.
- La protection des espaces sensibles.
- La sauvegarde des vallées humides.
- Le respect du maillage vert.
- La maîtrise du développement urbain des hameaux.

II) Rendre attractif la commune par la définition de deux pôles à vocation spécifique :

- La madeleine, « le village du haut » qui doit être le principal pôle de développement urbain:
 - en dynamisant la demande par la prise en charge volontaire de la mise en œuvre des voiries et des réseaux par le biais des PVR (Participation pour le financement des voies nouvelles et de leurs réseaux).
 - En restreignant l'offre sur les écarts.
- Le bourg historique, « le village du bas ». Le cadre naturel ainsi que les infrastructures existantes portent ce secteur vers un développement touristique sur le thème de l'eau avec vecteurs porteurs le Cher et le canal de Berry.

III) Développer une offre diversifiée de l'habitat :

- En confortant les hameaux.
- En définissant des zones à urbaniser hiérarchisées qui laisse la possibilité de détacher des lots individuels comme la possibilité d'être ouvertes à des opérations d'ensemble (lotissements, habitat groupé, habitat jumelé, ...).

IV) Protéger le cadre environnemental

- En limitant l'extension urbaine à l'existant dans la vallée du Cher.
- En concentrant l'effort de développement à l'est de la RD 301.
- Par la sauvegarde des vallées humides.
- Par la réappropriation de la vallée verte du Cher et du canal de Berry.
- Par le classement d'espaces boisés.

LES GRANDES LIGNES D'AMENAGEMENT**OBJECTIFS RECHERCHES**

S'appuyer sur un certain nombre de points essentiels comme:

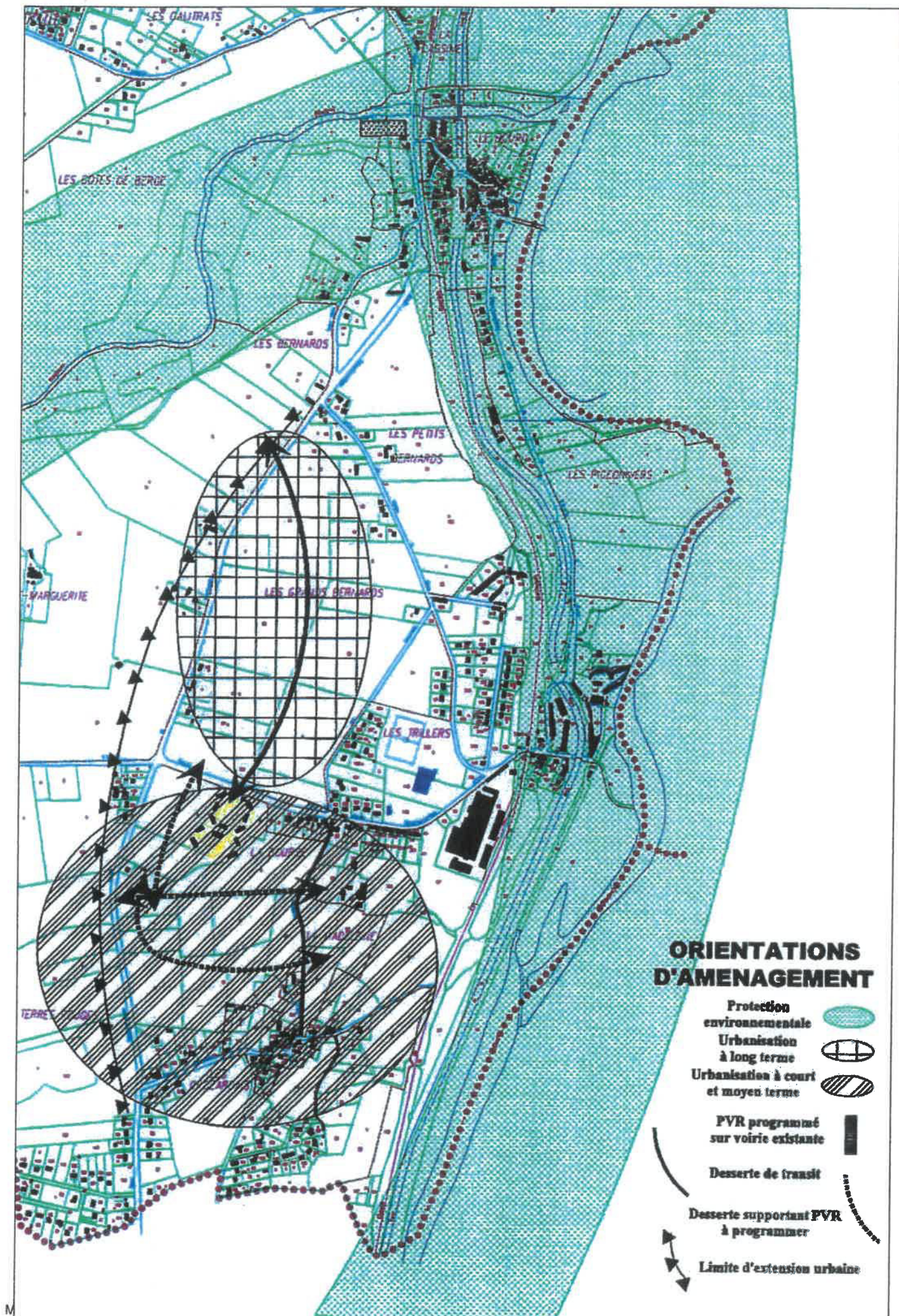
- 1- l'obsolescence du zonage actuel,
- 2- la prise de compte de l'attractivité de la commune et de sa visibilité.
- 3- La prise en compte des zones inondables.
- 4- la disposition tant citadine que rurale de la commune.
- 5- le déficit de prise en compte de l'environnement.

L'orientation générale doit trouver un juste équilibre entre habitat, espaces naturels, recomposition paysagère et protection de l'activité économique et agricole.

PRINCIPES GENERAUX D'ORIENTATION

1. Contenir le développement urbain des Crozardais, au Petits Bernards en enveloppant La Madeleine et Les Trillers. La RD301 formant la limite ouest.
2. Bloquer la pression urbaine qui s'exerce sur la pente nord des Terres Rouges.

- 3. Proposer une offre d'habitat diversifiée sur une extension urbaine hiérarchisée qui s'appuie autant que possible sur les limites parcellaires d'un seul tenant afin de faciliter une opération en permettant une grande indépendance du propriétaire.**
- 4. Mettre en place des procédures de PVR sur La Madeleine qui donnent l'impulsion nécessaire au développement urbain, qui l'organise tout en gardant l'initiative de sa programmation et une forte implication quant à sa qualité.**
- 5. Protéger les sites naturels boisés et les vallées humides par la valorisation du patrimoine hydrographique.**
- 6. Permettre une urbanisation des hameaux pour conforter une offre diversifiée d'habitat.**
- 7. Permettre la confortation de l'habitat et la requalification des bâtiments agricoles dispersés sur le territoire communal.**



QUALIFICATION DES DIFFERENTS ZONES

LES ZONES URBAINES EXISTANTES

■ ZONE Ua

Qui correspond au bourg ancien.

Les limites de la zone sont celles du POS précédent diminuées des secteurs inondables définis par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Le projet de remise en eau du canal de Berry devrait profondément modifier cette zone. L'aménagement y sera réfléchi en fonction d'une affectation liée au tourisme.

Une étude particulière reste à réaliser afin de définir des orientations précises de programme et d'aménagement.

■ ZONE Ub

Elle correspond au deuxième pôle urbain de la commune qui est tout entier compris sur les secteurs des Trillers et de la Bourse.

Ce secteur bénéficiant d'une bonne desserte et d'une très bonne exposition paysagère a été choisi par la commune comme zone de développement urbain privilégié.

Deux sous secteurs Ube et Ubs sur Les Grands Bernards ont été définis :

- Ube : l'existence de réseaux aux deux extrémités du linéaire permet l'aménagement immédiat de la zone si et seulement si les réseaux sont renforcés.
- Ubs : pour désigner la plate-forme sportive des Trillers.

■ ZONE Uc

Elle correspond aux hameaux, zones insuffisamment équipées et d'habitat diffus où il faut d'une part conforter ces hameaux et d'autre part y permettre une extension mesurée.

■ ZONE Ui

Zone industrielle unique de la commune, elle accueille les activités de l'usine BREA.

Elle demeure dans les limites du POS précédent diminuée cependant de l'ancienne gare.

Localiser de part et d'autre de la voie de chemin de fer et insérer dans le tissu urbain qui est appelé à ce développer, des dispositions doivent être prises afin d'éviter tout conflit d'usage.

L'accessibilité, la fluidité, le stationnement, la prise en compte des nuisances de fonctionnement de l'activité et l'insertion environnementale et paysagère doivent générer et soutenir l'organisation spatiale de ce secteur.

LES ZONES D'URBANISATION FUTURES

Ces zones sont réservées pour l'extension urbaine. Non encore équipées, elles ne peuvent être urbanisées qu'après la création des équipements nécessaires.

■ ZONES AU

Il s'agit de zones non équipées.

La règle générale qui doit être observée est celle de la transparence et du maillage viaire qui doit, autant que faire ce peu, ne pas isoler un secteur sur lui-même. Cette transparence viaire peut se traduire par une circulation mécanique (voiture) ou douce (piétonne ou cyclo) à travers le secteur urbain.

Il existe différents types de zones :

* **AU₁**. Zones qui ne peuvent être urbanisées que lors d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone et qui répondent notamment à la condition d'aménager le cœur de la zone. Elles ne peuvent pas faire l'objet de permis individuel.

* **AU₂**. L'urbanisation ne peut se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévue par les orientations d'aménagement qui prévoit l'urbanisation en profondeur.

Certaines zones sont couvertes, notamment sur La Madeleine, par des PVR que la commune doit mettre en œuvre. Cette participation pour le financement des voies nouvelles et de leurs réseaux est instaurée par une

simple délibération du conseil municipal à l'occasion de l'aménagement de chaque tronçon de voie. Le conseil municipal fixe les bases de la contribution.

Trois (3) PVR sont projetés :

- sur La Madeleine. Il fait l'objet d'un emplacement réservé (8) .
- sur La Bourse. L'emplacement réservé (7).
- sur la voie communale reliant La Bourse aux Crozardais.

* **AUs.** Prévu pour le très long terme, ces zones doivent faire l'objet d'une procédure de modification du PLU pour être urbanisées. D'une part, elles ne sont pas équipées et les réseaux existants à proximité sont de capacités insuffisantes et d'autre part la commune n'envisage pas, à court terme, de les équiper.

LA MADELEINE.

La zone de la madeleine fait partie d'une étude spécifique d'aménagement qui a permis de projeter un schéma ordonné d'urbanisation qui doit répondre à un certain nombre d'objectifs que s'est fixés la commune.

- a) Contrôler le foncier.
- b) Hiérarchiser les secteurs l'aménagement.
- c) Définir des secteurs types pour assurer un équilibre sociologique.
- d) Maîtriser le cadre de vie.
- e) Economiser l'espace urbain.
- f) Accompagner un développement cohérent par la possibilité de préempter des secteurs dans les zones d'aménagement futures pour planifier des espaces ou des équipements publics d'accompagnement.

Dans le PLU cela se traduit par :

- Des emplacements réservés « précis ou flou » pour le passage de voies.
- Le découpage en plusieurs secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est d'une part ordonnée et d'autre part soumise à la règle de la continuité urbaine.
- PVR
- Réglementairement de donner la facilité à la commune de réserver, lors d'une opération, un secteur afin de projeter un espace ou un équipement public.

En appui sur des voies existantes, elles peuvent faire l'objet d'opération de type individuelle sous la double condition d'être viabilisées et de préserver la possibilité d'aménager les parcelles arrières mitoyennes non actuellement placées en zones constructibles quand ces dernières ne sont pas en contact avec une desserte existante ou sur laquelle tout accès est interdit.

Ainsi la projection d'une voie en prise directe avec une route existante ou indirecte au travers d'une zone à aménager (AU) doit permettre l'urbanisation en profondeur.

LES ZONES NATURELLES

Protéger le cadre de vie et la qualité des paysages ainsi que conforter l'activité agricole sont des thèmes qui ont permis de mener une réflexion sur les zones naturelles.

L'analyse paysagère du cadre de vie motive certaines dispositions.

■ ZONES A

Ce sont des zones à vocation agricole stricte.

Aucune urbanisation n'est envisagée et la construction diffuse est interdite.

Seules les constructions neuves liées et nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées, y compris les habitations destinées à l'exploitant.

Cependant la rénovation et le changement de destination sont autorisés à condition qu'ils correspondent à la vocation de la zone principalement les activités liées à l'agro tourisme.

■ ZONE N

Il existe quatre (4) différents types de zones :

* **Zone N stricte.** Ce sont des zones à protéger pour la qualité des sites, des paysages et des espaces boisés.

* **Zone Ni.** Délimitation de la zone inondable du Cher. Elle est calée sur les périmètres d'aléas forts et moyens définis par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

- * **Zone Nt.** La protection des berges du canal de Berry en l'ouvrant cependant à des aménagements de tourisme liés à sa mise en valeur.
- * **Zone Nr.** Eclatée dans le milieu agricole, c'est un micro pastillage qui correspond à des secteurs liés à la possibilité de la réhabilitation ou de changement de destination de constructions existantes sans compromettre l'activité agricole de la zone.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ils sont aux nombres de huit:

- Un emplacement en bordure de la RD 301 sur les Terres Rouges afin de sécuriser la circulation (1).
- Un emplacement réservé pour le projet d'épuration des eaux usées pour assurer un développement cohérent du secteur de la Madeleine (2).
- La voie en impasse se terminant sur une raquette de retournement sur La Madeleine (3).
- Le projet d'une voie de pénétration sur les Grands Bernards (4).
- Un secteur sur Les Brandes d'Argentières pour une station d'épuration (5).
- La parcelle ZB 14 sur Les Goutais pour l'installation d'un poste de relevage pour l'assainissement des lieux-dits Les Jarassons à la Cote Neret (6).
- L'emplacement n°7 sur La Bourse qui fait l'objet d'un PVR. Il permet une urbanisation cohérente et en profondeur des parcelles.
- L'emplacement n°8 sur La Madeleine qui fait l'objet d'un PVR. Il permet une urbanisation cohérente et en profondeur des parcelles.
- L'emplacement n°9 sur Les Bernards en prévision d'un giratoire permettant de sécuriser l'accès.

M I S E E N O E U V R E D U P L U

SUPERFICIE DES ZONES

| ZONES URBAINES (U...) | | | |
|-----------------------|----------------|------------------|------------------------|
| PLU révisé de 2005 | | PLU modifié 2006 | |
| ZONES | SURFACES en ha | ZONES | SURFACES en ha |
| Ua | 3,95 | Ua | 3,95 |
| Ub | 44,77 | Ub | 52,86 |
| Ube | / | Ube | 1,73 |
| | / | Ubs | 4,6 |
| Uc | 38,20 | Uc | 47,63 |
| Ui | 6,10 | Ui | 6,10 |
| Ux | 17,29 | Ux | / |
| TOTAL | 110,31 | | 116,87 hectares |

| ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU) | | | |
|----------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------|
| POS DE 1990 | | PLU 2002 | |
| ZONES | SURFACES | ZONES | SURFACES |
| AU | 30,86 | AU ₁ | 6,55 |
| | | AU ₂ | 27,04 |
| AUs | 20,91 | AUs | 8,60 |
| TOTAL | 51,77 | | 42,19 hectares |

| ZONES NATURELLES (N...) | | | |
|--|---------------------------|----------|-------------------------|
| POS DE 1990 | | PLU 2002 | |
| ZONES | SURFACES | ZONES | SURFACES |
| A | 1 328,67 | A | 1 350,27 |
| N | 160,06 | N | 160,06 |
| | / | Nr | 7,46 |
| Ni | 126,88 | Ni | 126,88 |
| Nt | 21,50 | Nt | 21,50 |
| TOTAL | 1 637,11 | | 1 666,17hectares |
| E m p l a c e m e n t s r é s e r v é s | B é n é f i c i a i r e s | | |
| | C o m m u n e | 1 | 0,33 |
| | C o m m u n e | 2 | 3,46 |
| | C o m m u n e | 3 | 0,52 |
| | C o m m u n e | 4 | 1,26 |
| | C o m m u n e | 5 | 0,87 |
| | C o m m u n e | 6 | 0,33 |
| | C o m m u n e | 7 | 0,30 |
| | C o m m u n e | 8 | 0,49 |
| | C o m m u n e | 9 | 0,20 |
| TOTAL | | | 7,56 hectares |
| T E R R I T O I R E C O M M U N A L 1 8 1 0 h e c t a r e s | | | |

COMMUNE DE VAUX

Document déposé
le

01 DEC. 2006

à la sous-préfecture
de Montluçon



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2

La révision du POS devenu PLU remet profondément en cause les options d'aménagements qui avaient été retenus en 1990.

La recherche d'un vrai développement urbain a conduit à décliner les thèmes suivants :

A) Détermination de deux pôles à vocation spécifique :

- 1- La Madeleine : « le village du haut ». Doit progressivement devenir le pôle central de développement urbain.
- 2- Le Bourg : « le village du bas ». Le cadre naturel, le patrimoine historique ainsi que les infrastructures existantes portent ce secteur vers un développement touristique tourné vers la navigation de plaisance et l'accueil. Le projet de remise en eau du canal associé ou non à la remise en service de la voie de chemin de fer tend à renforcer de cette vocation.

B) Confortation des hameaux pour répondre à une demande de cadre de vie lié à une plus grande ruralité.

- C) Renforcement de la protection des espaces naturels par la prise en compte des données paysagères tant sur le couloir formé par la vallée du Cher et le canal de Berry qu'au cœur du territoire communal.**
- D) Développement économique très attentif à l'activité agricole, au cadre de vie et à la croissance démographique due pour l'essentiel à l'effet de desserrement de l'agglomération de Montluçon.**

LE PARTI D'AMENAGEMENT

Les principes généraux d'organisation spatiale portent sur :

- I) Le développement du pôle touristique du Bourg.**
- II) Le pôle de développement urbain sur le «village haut ».**
- III) Une offre plus restreinte sur les écarts.**
- IV) La protection du cadre environnemental.**

A) Le développement de la vocation touristique du Bourg

Trois facteurs concourent à une réflexion approfondie sur ce secteur :

- 1) Le nouveau périmètre des zones inondables et la réglementation qui y est associée. Celle ci condamne toute extension du bourg.
- 2) Le projet d'ouverture du canal de Berry qui devient une vraie opportunité pour y développer une zone de loisirs.
- 3) L'arrêt à moyen terme de l'activité d'extraction des alluvions du Cher qui doit entraîner un réaménagement de la zone en plans d'eau paysagés.

La mise en œuvre d'une programmation et d'une étude d'organisation globale est nécessaire pour affiner les principes d'organisation de la zone, lister les projets retenus, hiérarchiser les priorités.

Pour l'heure il a été retenu des principes généraux d'aménagement qui portent sur les deux pôles de fixation du Bourg ancien et des Trillers (Les Bas de Vaux):

1. L'ouverture du canal de Berry du Nord au Sud.
2. Le traitement paysager des bords du canal et la voie bordant le Cher.
3. La continuité viaire des RD 114 et de la voie de desserte du bourg.
4. Le dégagement de zones d'urbanisation spécifiques à cette nouvelle vocation.

Dans le cadre de la réglementation il convient de s'assurer en outre de :

- Bloquer toute autorisation de construction sur l'ensemble de la place centrale et dans les limites des constructions actuelles.

- Donner la possibilité de réaffectation de locaux existants à des activités de tourisme.
- De pouvoir exercer un droit de préemption sur les constructions qui bordent le canal.
- D'ouvrir sous conditions des zones inondations d'aléas faibles à des projets d'aménagements touristiques (hébergements et activités liées au tourisme fluviale).

Ce qui se traduit par une extension urbaine limitée aux zones préexistantes au POS de 1990 auxquelles on associe principalement le projet de remise en eau du canal de BERRY et les aménagements connexes qui lui donnerait une vraie chance de développement.

B) Le pôle de développement urbain sur le «village haut »

Un maillage cohérent et programmé doit permettre de définir des quartiers et d'optimiser les équipements sportifs, administratifs et économiques qui peuvent être programmés sur la zone.

La capacité du secteur de LA MADELEINE ainsi que les projets d'équipements retenus ont induit une étude spécifique étendue aux secteurs proches de manière à ne pas créer d'enclaves et à rendre réellement opérationnel le développement urbain et l'économique du projet.

Plusieurs principes ont été retenus :

5. Concentrer le développement urbain sur «le village haut » par un zonage différencié qui traduise et planifie l'organisation spatiale du bâti, - habitat pavillonnaire, résidentiel ou collectif, équipements, espaces publics, commerces, services,..., et qui fixe le degré d'occupation du sol.
Il convient de favoriser le comblement des dents creuses et des espaces interstitiels des zones urbaines préexistantes par un maillage en profondeur lié à l'aménagement de La Madeleine et la prise en compte de l'implantation d'une salle de sport aux TRILLERS.
6. Bloquer la pression urbaine qui s'exerce sur la ligne de crête des TERRES ROUGES.
7. Limiter l'offre foncière sur LES GRANDS BERNARDS et LES CROZARDAIS. Une cohabitation concurrentielle de plusieurs zones n'est pas souhaitable.
Si toutefois on devait maintenir ces secteurs, il convient de les associer à l'étude de la continuité et du maillage urbain mis en place.
8. Limiter le front urbain à la départementale 301 dite de Montluçon.
9. Création d'une double liaison à fonction et usages différenciés entre Le Bourg («village bas ») et La Madeleine («village haut ») afin d'assurer la continuité territoriale, renforcer le cadre de vie et favoriser l'accès au canal.
10. Aménager la départementale 301 tout en limitant les accès depuis les zones urbaines.

Plus précisément (voir plans) :

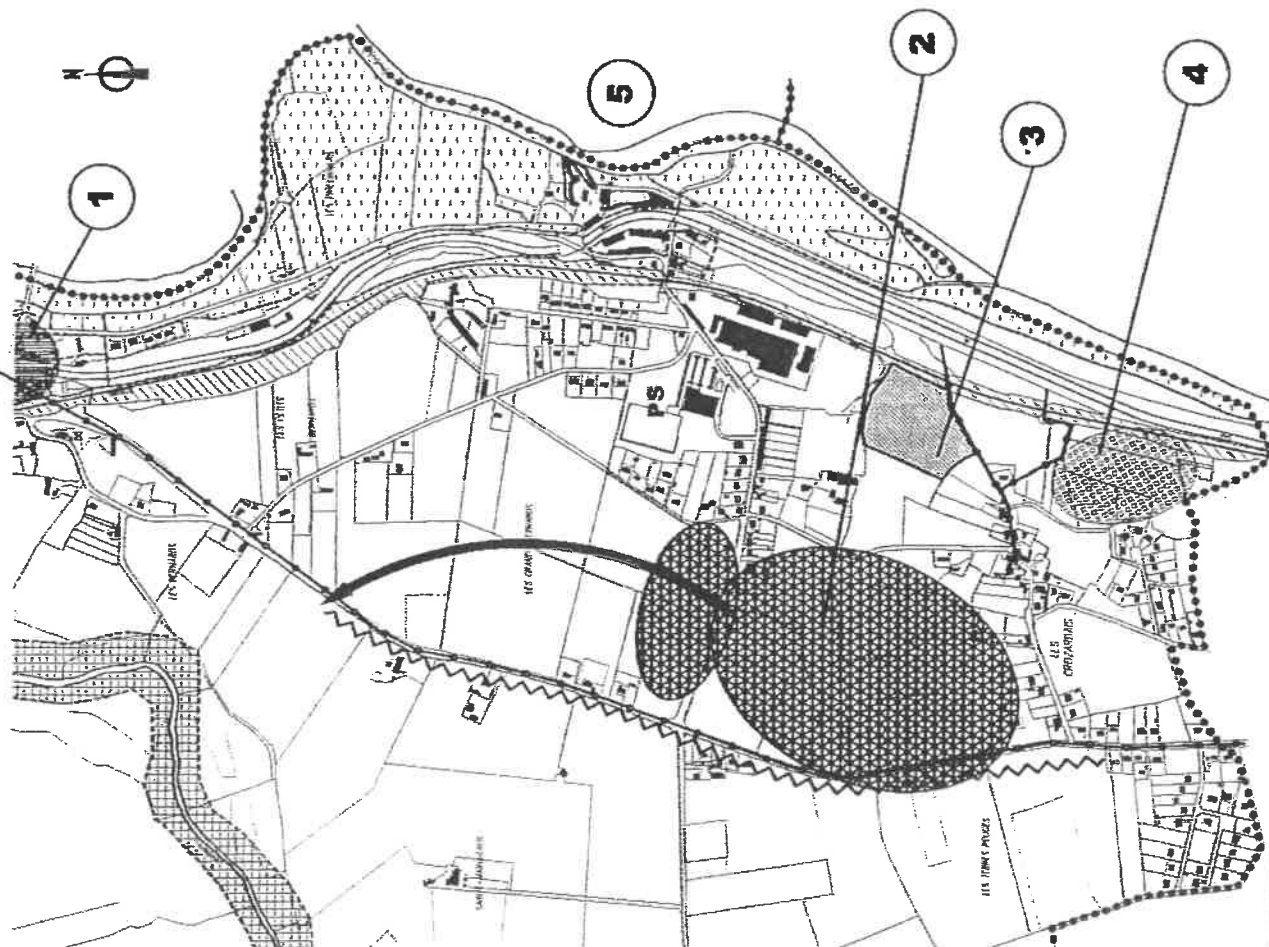
- Sur le secteur des TRILLERS il convient de préciser l'implantation de la salle de sport en fonction de plusieurs paramètres :
 - Le cadre environnemental bâti existant et futur. Nuisances induites par cet équipement.
 - Les nouveaux besoins en termes de stationnement, de circulations et d'accès.
 - De cohabitation avec le secteur industriel des FONDERIES DE BREA..
- Sur LES GRANDS BERNARDS, une réflexion prospective d'aménagement devrait permettre de libérer des accès sur la profondeur des parcelles.
- Sur LA MADELEINE, on doit s'appuyer sur la morphologie du site qui regarde la vallée du Cher selon une pente générale sud-ouest / Nord-Est. Les principales orientations retenues sont de :
 - Garantir la perméabilité et la transition avec les secteurs d'habitat existant par la création d'une voie de transit en boucle au cœur du nouveau pôle.
 - Hiérarchiser la trame viaire en termes de fonction et d'usage en le traduisant dans le gabarit et les aménagements connexes.

- Créer un maillage afin de réduire la consommation d'espace et d'éviter la création de raquette de retournement sur des lotissements.
- Gérer le cadre environnemental futur par la détermination de secteurs à vocation spécifique : habitat tant individuel que collectif, zone d'équipements et d'espaces publics, commerces, services,...
- Donner à voir la commune depuis la départementale de Montluçon.
- Planifier l'aménagement des zones.

En termes d'infrastructure il serait nécessaire de délester le futur pôle urbain des flux de circulations parasites et de requalifier les liaisons intercommunales. Par exemple :

- Sur la départementale 301 dite de Montluçon il faut mener un travail d'une part sur le gabarit du linéaire et son accompagnement - mail, connexions, structure du sol, profils, - d'autre part sur le développement de séquences paysagères liées à la perception de la commune.
- Créer une liaison «verte » dont le point d'orgue serait le canal de Berry et ses aménagements touristiques (promenades, parcours vital, halte pique-nique, pêche, stationnements verts et sécurisés) depuis Le Bourg et à proximité de la fonderie.

PRINCIPES GENERAUX D'ORGANISATION DE LA ZONE



Octobre 2005

PRINCIPES GENERAUX

Déagement d'une perspective sur la vallée du Cher
 Limiter le front urbain à la départementale
 Requalification de la départementale
 Création d'une desserte interne
 Créer des Liaisons vertes

LEGENDE

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| 1 Village bas | 5 Stationnement Brea |
| 2 Village haut | |
| 3 Lagunage projeté | |
| 4 Zone résidentielle | |
| — Desserte principale | ~ Limite urbaine |
| | - Sentiers paysagés |

c) Sur les écarts

D'une manière générale il faut limiter et concentrer l'offre foncière sur le noyau bâti existant de manière à ne pas obérer l'opération sur La Madeleine. Chaque nouvelle détermination de zone à bâtir doit être accompagnée d'une réflexion sur la fluidité des circulations et l'économie des moyens techniques mis en œuvre.

Confiant sur l'attractivité de la commune, le conseil municipal étend la possibilité d'urbanisation sur de nombreux écarts et lieux-dits.

d) Le cadre environnemental.

La vallée du CHER comme le canal de BERRY sont des atouts majeurs sur la commune.

*« La qualité paysagère de la rive gauche du Cher doit être préservée. Localement le secteur d'extraction de Reugny deviendra à moyen terme la plus grande zone de concentration de petits étangs. Il semble donc souhaitable de prévoir une réhabilitation de ce secteur. »(*1).*

L'établissement d'un contrat rivière dans les vallées du CHER et de l'AUMANCE (*1) qui désigne VAUX et ESTIVAREILLES comme point de transition paysagère particulièrement sensible de la vallée et le projet de remise en eau du canal sont les grands axes de réflexion qui sous-tendent l'aménagement environnemental lié au développement de la commune.

Réconcilier et sensibiliser les habitants avec leur passé fluvial ; remettre en valeur le patrimoine bâti comme le pont canal, les écluses, le chemin de halage, les mails arborés, traiter les liaisons et les transparences sont autant de thèmes mobilisateurs qui peuvent être conjugués avec les études d'aménagement du Bourg et de La Madeleine.

En plus de la vallée, le territoire communal présente un spectacle assez riche.

En position panoramique sur la vallée du Cher, le site offre une morphologie profondément creusée par un réseau hydrographique important. Notamment la MAGIEURE et la MEUZELLE qui drainent sur toute sa largeur le territoire communal. En traversant d'Ouest en Est le plateau et avant de rejoindre le Cher elles ouvrent le paysage sur de profondes perspectives.

En induisant ce vallonement les vues sont très segmentées. Seule, bien entendu la ligne de crête, perceptible depuis la vallée du Cher, échappe à ce cloisonnement du paysage et le secteur de LA MADELEINE constitue une chance unique puisque accroché sur les coteaux il s'ouvre sur une perspective qui conjugue le Cher et la Magieure. C'est un site très sensible.

L'extension urbaine strictement limitée à la RD 301 est un élément important de la problématique d'aménagement qui intègre cette dimension paysagère et environnementale.

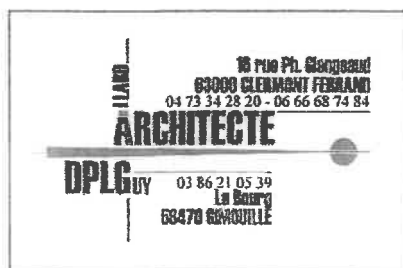
Autre élément de composition paysagère ; les petites unités de bois qui bordent le lit de la Magieure et les bois d'AUDÉS et d'HURIEL.

COMMUNE DE VAUX



PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT

3-1



juillet 2006

Plan approuvé

Par délibération du Conseil Municipal en date du 06 juillet 1990.

Projet de révision arrêté

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 1996

Projet de PLU arrêté

Par délibération du Conseil Municipal en date du 05 juin 2002

Modifications arrêtées

Par délibération du Conseil Municipal en date du

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application, cadre juridique, zonage, adaptations mineures, dispositions intéressant l'ensemble des zones, dispositions spécifiques.

p3

TITRE II – DISPOSITIONS ZONES URBAINES U

Dispositions applicables à la zone Ua
Dispositions applicables à la zone Ub
Dispositions applicables à la zone Uc
Dispositions applicables à la zone Ui

p 9
p14
p19
p24

TITRE III – DISPOSITIONS ZONES A AMENAGER AU

Dispositions applicables à la zone AU
Dispositions applicables à la zone AUs

p29
p33

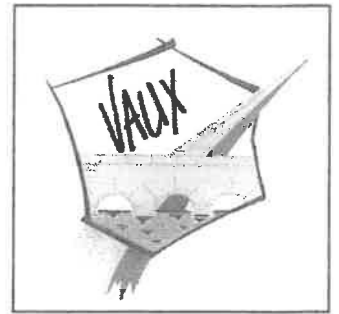
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

p34

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N

p40

COMMUNE DE VAUX



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

1- LE PRESENT REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L.123-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **VAUX**.

Il est susceptible de cesser de s'appliquer (sauf en matière d'espaces boisés classés) dans le périmètre d'une opération d'aménagement dotée d'un règlement particulier et approuvé.

Le règlement du PLU peut être modifié ou révisé à l'occasion de la modification ou de la révision du plan local d'urbanisme. En revanche, il ne peut être abrogé.

En cas d'annulation partielle ou totale du PLU, et notamment du règlement, c'est en principe le document approuvé qui lui est immédiatement antérieur qui redeviendra applicable durant le délai d'élaboration du nouveau PLU.

2- PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1- Les articles d'ordre public du Règlement d'Urbanisme:

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111-21: respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2.2 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-3, L.421-5, L.441-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2.3 - L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

2.4 - Les Servitudes d'Utilité Publique, répertoriées dans le document n°5 du présent dossier.

2.5 - Les législations visées à l'article R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

2.6 Les dispositions induites par :

- Les articles L.111-1-4, marges de recul par rapport à certaines voies,
- L'article L.123-17 du Code Rural (dispositions ayant pour projet la division parcellaire ayant fait l'objet d'un remembrement),

Les arrêtés Préfectoraux pris en application de la réglementation relative à l'isolement acoustique contre les bruits des infrastructures.

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières :

- Les zones urbaines U (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions),
- Les zones à urbaniser AU,
- Les zones agricoles A,
- Les zones naturelles et forestières N.

Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est dotée d'un règlement propre. Toutefois, certaines règles communes en tout ou partie à ces zones, sont mentionnées aux sections 5 et 6 du présent article.

ZONES URBAINES

- ★ Zone **Ua** Zone centrale du bourg ancien.
- ★ Zone **Ub** Zone de densité moyenne à faible, correspondant à l'extension urbaine contemporaine avec deux sous secteurs :
 - secteur **Ube** lié à l'extension des réseaux de viabilisation existants à proximité,
 - secteur **Ubs** à vocation d'installations sportives.
- ★ Zone **Uc**Zone urbaine de hameaux ou de groupements à conforter.
- ★ Zone **Ui** Zone destinée à regrouper les activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

ZONES À URBANISER

★ Zone AUZone d'extension urbaine future :

AU₁, elles sont urbanisables lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.

AU₂, elles sont urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

★ Zone AU_s Zone d'extension urbaine stricte. Elles sont destinées pour le très long terme et elles ne peuvent être urbanisées qu'à la suite d'une procédure de modification du PLU.

ZONES NATURELLES

★ Zone A Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

★ Zone N Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend des sous secteurs :

- secteur **Ni** correspond à la zone inondable du Cher et de La Magieure,
- secteur **Nr** correspond à des constructions dispersées sur le territoire communal et qui méritent une attention particulière,
- secteur **Nt** réservé au tourisme et aux loisirs.

3.2 - Le document graphique fait en outre apparaître:

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme. Ils sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.
- Les emplacements réservés pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, recensés dans le document N°4 du présent dossier et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-9 du code de l'urbanisme.

4- LES ADAPTATIONS MINEURES

- L.123-1 «.....Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes....».
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à son égard.

5- DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

5.1. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE

Le règlement de zone s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'un régime d'autorisation ou d'un contrôle réglementaire, au titre du code de l'urbanisme.

Il est en outre rappelé que les travaux ne donnant pas lieu à autorisation ne dispensent pas leur bénéficiaire du respect des normes contenues dans le règlement de zone (implantation, aspect, aires de stationnement ...).

5.2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.

Les équipements publics (notamment les postes de transformation électriques ou de détente de gaz) dont la surface n'excède pas 20 m² et la hauteur est inférieure à 3 mètres bénéficient des modulations suivantes en ce qui concerne les règles d'implantation.

Ils peuvent être implantés :

- soit à l'alignement (ou à la limite de fait d'une voie privée),
- soit en retrait, à la condition de respecter une marge d'isolement de 3 mètres (3) minimum par rapport à une construction existante sur le terrain.

La marge de recul par rapport aux limites séparatives est fixée à :

- un mètre (1) minimum,
- trois mètres (3) minimum s'il existe une maison d'habitation implantée sur ladite limite séparative.

La distance de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le même terrain sera ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agira d'un équipement du type "mobilier urbain" (aubette, cabine téléphonique, ...).

Les équipements publics visés au premier alinéa de la présente sous-section ne sont pas assujettis aux dispositions des articles 5, 9 et 14 du règlement de zone.

Au-delà de 20 m² de surface et d'une hauteur supérieure à 3 mètres, les équipements publics sont soumis aux normes applicables à toutes les constructions (articles 5 à 14).

5.3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLU

A. Bâtiment non conforme au règlement de la zone à la date de publication du PLU :

- Si ce sont les règles des articles 1 et 2 qui sont en cause, le permis de construire ne peut être accordé que :
 - Pour un changement de destination (accompagné ou non d'extension) vers une utilisation autorisée à l'article 1.
 - Pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la solidité, d'améliorer l'aspect des constructions existantes et (ou) de permettre une faible extension du bâti existant destinée à rendre mieux habitable ou à améliorer les conditions d'exercice d'une activité ainsi que les conditions de sécurité de celle-ci. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que l'affectation du bâtiment existant soit effective à la date de publication du PLU et que les travaux ne soient pas de nature à aggraver la non conformité du bâtiment.
- Si la non conformité tient aux conditions de l'occupation des sols (articles 3 à 13) le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour conséquence de rendre le bâtiment plus conforme aux règles applicables, ou étant sans effet sur l'application de ces règles.

B. Bâtiment détruit lors d'un sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre (qu'elle soit partielle ou totale) peut être autorisée si son propriétaire lors du sinistre ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre, au dépôt d'une demande de permis de construire visant la reconstruction, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, dans des conditions de surface développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application de l'alinéa précédent, la ruine totale ou partielle d'un bâtiment consécutive à la vétusté de celui-ci.

L'autorisation de reconstruire ne peut en principe être autorisée que sous réserve du respect des règles d'implantation et de hauteur sauf si ces dernières ne permettraient pas la reconstitution de la surface développée hors œuvre antécédente. En tout état de cause, il ne sera pas fait application des dispositions relatives aux caractéristiques du terrain et au coefficient d'occupation du sol quand il existe.

5.4. LES ANNEXES

Sur les parcelles supportant déjà un bâtiment, et sous réserve des dispositions de l'article 8 du règlement de zone, la construction d'une annexe peut être autorisée pour une surface n'excédant pas 20m², ou 40m² pour un garage.

Les projets de construction visant l'une des utilisations définies comme annexe, dont la superficie excède 20m², ou 40m² pour un garage, ne bénéficieront plus des dispositions spécifiques aux annexes, mais seront soumises aux règles communes aux autres constructions.

5.5. LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel tel qu'il existe à la date d'approbation du présent règlement et l'égout, la ligne de faîtage de la toiture ou l'acrotère d'une toiture terrasse.

Pour les terrains en pente, la référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.

5.6. LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (véhicule léger) est de 25m², y compris accès et dégagement.

Si le pétitionnaire ne peut techniquement satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement, il peut :

- soit en être tenu quitte en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (participation ou justification d'une concession à long terme dans un parc existant) ;
- soit réaliser les aires de stationnement sur un autre terrain compris dans un rayon de 200m à 300m du lieu de la construction.

6- DISPOSITIONS INTERRESSANT DES ZONES SPECIFIQUES

6.1. NATUREL

- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU, en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93_24 du 8 janvier).
- Le classement des terrains en espaces boisés classés figurant comme tel sur les documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou dans une propriété d'une collectivité locale.

6.2. ARCHITECTURAL ET URBAIN

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quel que usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

6.3. AGROTOURISME

Sont considérées comme activités liées à l'agrotourisme, celles qui ont pour but de promouvoir le tourisme vert en milieu rural.

Les équipements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés dans les zones naturelles sous les conditions suivantes :

- L'aménagement de ces équipements doit être limité strictement aux secteurs présentant une unité bâtie,
- Lorsque l'extension des bâtiments s'avère nécessaire, celle-ci ne doit pas nuire à la qualité de l'ensemble bâti.

6.4. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le sol de la commune contient des vestiges archéologiques connus et en recèle probablement d'autres inconnus à ce jour. Tout propriétaire est assujetti aux dispositions législatives et réglementaires en la matière notamment en cas de découverte de vestiges à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

COMMUNE DE VAUX



TITRE II - DISPOSITIONS ZONES URBAINES

Caractère de la zone:

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs à caractère urbain.

1 - La zone Ua correspond au centre bourg ancien et hameaux anciens. La densité y est forte, et le tissu urbain continu. Les occupations du sol sont ici admises dans un contexte d'affectation dominante à usage d'habitat, de commerces et de services.

Il est souhaitable de favoriser la réhabilitation de l'existant ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères.

2 - La zone Ub correspond à l'extension urbaine contemporaine. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire. Deux sous secteurs l'un **Ubs** à dominante sportive et l'autre **Ube** où la commune doit l'extension des réseaux publics.

3 - La zone Uc correspond à une urbanisation plus contemporaine des lieux-dits et hameaux et peut admettre des activités artisanales ou agricoles. Elle est constructible à concurrence du niveau existant des équipements et dans la mesure où l'assainissement est possible.

Ce sont des espaces faiblement bâtis, constituant notamment des hameaux en milieu rural, à vocation majoritairement résidentielle.

4 - La zone Ui est destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux, et notamment ceux qui ne pourront pas être admis dans les autres zones urbaines.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE:

Zone urbaine centrale d'habitat et d'activités correspondant au centre ancien.

ARTICLE 1 Ua OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 Ua si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- b) Les constructions à usage agricole.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- d) Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé.
- f) Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- g) Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 2 Ua OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visées à l'article 1 Ua et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, artisanat, bureaux, services, etc.
- b) Les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation.
- c) Les constructions à usage industriel sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve:
 - Qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération,
 - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- e) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

ARTICLE 3 Ua LES ACCES ET LA VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3.50 mètres minimum de largeur.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur largeur, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Les voies se terminant en impasse seront strictement limitées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE 4 Ua LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

• Eaux usées: Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le

permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

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

- Autres réseaux: les réseaux EDF, Téléphone, Télévision, Câbles de toute nature ou fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 Ua LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La dimension minimale des terrains doit être en rapport avec la possibilité d'assurer:

- L'assainissement individuel, quand celui-ci est préconisé, donc la mise en œuvre d'un dispositif filtrant adapté à la qualité du sol,
- La récupération et le libre écoulement des eaux pluviales.

Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux.

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

Les constructions doivent en priorité s'implanter en bordure de voie et dans la continuité des bâtiments existants.

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

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
- c) Si les constructions voisines sont implantées suivant un recul inférieur, et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation de la nouvelle construction peut alors être, indifféremment, celle de l'une ou l'autre des constructions adjacentes existantes.
- d) En cas de sinistre.

ARTICLE 7 Ua L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, "H" est la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère et "d" est la distance entre le bâti et la limite séparative.
- Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans que ladite marge puisse être inférieure à 3,00 mètres.
- Toute extension de nature à modifier une marge d'isolement existante ne sera autorisée que si les dispositions du précédent alinéa sont respectées.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE 8 Ua L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sauf indication contraire :

- Toutes construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies sur des pièces d'habitation ou des locaux de travail. Dans cette hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE 9 Ua L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 Ua HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

a) Généralités.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à la ligne de faîtage.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- La hauteur des équipements publics n'est pas limitée.
- Sur les terrains inclinés, cette hauteur sera mesurée à mi distance de la longueur de façade la plus défavorablement affectée par la pente. La référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne peut pas dépasser +0.60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Un dépassement de la hauteur, définie ci-après, peut être autorisé:
 - Pour permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines,
 - Pour la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre dans la limite de la hauteur initiale,
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et des réseaux d'intérêt public.

b) Cependant

Cette hauteur est ramenée à 2.50m pour les abris de jardin à la ligne d'égout.

ARTICLE 11 Ua ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

a) Restauration

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails architectoniques (corniches, linteaux,).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- Toutefois de légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- On veillera à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc. ...).

c) Clôtures

- Des plantations ou des murs de clôture en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes. Les clôtures sur rue seront réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux pourront être imposés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
- Sur toutes les limites de propriété, l'utilisation de plaques de béton disposées entre poteaux est interdite.
- La conservation ou la plantation de haies vives devra être largement préconisée. Il en est de même avec le maintien des murs de pierres sèches.
- Le cas échéant, les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites, de manière à assurer la continuité du bâti.

- Dans le cas de terrains en pente, le choix doit s'orienter de manière à privilégier les talus aménagés plutôt que les murs hauts de soutènement.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.
- En cas de murs en maçonnerie, la hauteur maximale ne pourra pas excéder deux mètres (2m).

d) Sous sol

- Si un sous-sol est prévu et n'est pas totalement enterré, les remblais d'ornement (tumulus) visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0.60m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Façades:

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

- Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.
- L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.
- Les fenêtres et les lucarnes seront plus hautes que larges. Les chiens-assis auront un linéaire au plus égal au tiers de la rive de toit.

b) Toitures:

- La ligne de faîtage devra tenir compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Elles seront recouvertes d'un matériau de ton naturel en tuiles plates ou à faible onde.
- La pente sera comprise entre 35° et 45° pour les bâtiments principaux.
- Cette pente ne concerne pas les constructions annexes, les extensions de bâtiments existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités.

ARTICLE 12 Ua LE STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les règles ci-dessous. Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens, il ne sera pas fait application de cette règle.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200m à 300m.

Appartement en immeuble collectif:

| | |
|------------------|---|
| Studio | 1pl. par logement, |
| 2 pièces et plus | 1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements. |

Habitat individuel:

| | |
|---|---|
| Maison individuelle hors lotissement | 2pl. par logement, |
| Lotissement à usage d'habitation | 1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements, |
| Foyer de personnes âgées médicalisés ou non | 1pl. pour 5 logements. |

Equipements:

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Enseignement du 1 ^{er} degré | 1pl. par classe, |
| Stade – terrains de sports | 10% de la SHON, |
| Autres lieux recevant du public | 40% de la SHON. |

Activités:

| | |
|---|---|
| Etablissement artisanal | 30% de la SHON, |
| Commerces de moins de 150m ² | pas de place obligatoire, |
| Bureau – Service | 50% de la SHON, |
| Hôtel – restaurant | 1pl. pour 10m ² de salle de restaurant / 1pl. par chambre. |

Places réservées aux personnes à mobilité réduite:

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80m, libre de tout obstacle, protégé de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent :
 - Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places,
 - Bâtiments d'habitation collectifs neufs: 1 place aménagée pour 20 places,
 - Pour les installations existantes ouvertes au public le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

ARTICLE 13 Ua LES ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques) devront être entourées par une haie végétale formant écran (par exemple les cuves aériennes).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE 14 Ua LE COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE:

Zone urbaine d'habitat ou d'activités correspondant à l'extension urbaine contemporaine.

ARTICLE 1 Ub OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 Ub si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- b) Les constructions à usage agricole.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- d) Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé.
- f) Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- g) Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 2 Ub OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article 1 Ub et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a) Les constructions liées au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, bureaux, services, etc...
- b) Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- c) Les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.
- d) Sur les parcelles de grandes dimensions, la division en vue de la construction au « coup par coup » est autorisée sous réserves de ne pas bloquer l'aménagement en profondeur de la parcelle.
- e) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve:
 - Qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération,
 - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- f) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

Toutefois sur les sous secteurs Ube, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol énoncés ci-dessus sont autorisés sous condition que soit réalisé l'extension des réseaux de viabilisation existants à proximité et que ces réseaux soient calibrés de manière à pouvoir assurer l'aménagement de l'ensemble du secteur.

ARTICLE 3 Ub LES ACCES ET LA VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3.50 mètres minimum de largeur, rayon intérieur minimal de 8 m.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur largeur, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Les voies se terminant en impasse seront strictement limitées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE 4 Ub LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable:** Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- **Eaux usées:** Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

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

- **Autres réseaux:** les réseaux EDF, Téléphone, Télévision, Câbles de toute nature ou fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 Ub LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La dimension minimale des terrains doit être en rapport avec la possibilité d'assurer:

- L'assainissement individuel, quand celui-ci est préconisé, donc la mise en œuvre d'un dispositif filtrant adapté à la qualité du sol,
- La récupération et le libre écoulement des eaux pluviales.

Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux.

ARTICLE 6 Ub IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de:

- 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

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

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
- c) Si les constructions voisines sont implantées suivant un recul inférieur, et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- d) En cas de sinistre.

ARTICLE 7 Ub L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, "H" est la hauteur à l'égout de toiture ou l'acrotère et "d" est la distance entre le bâti et la limite séparative.
- Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans que ladite marge puisse être inférieure à 3,00 mètres.
- Toute extension de nature à modifier une marge d'isolement existante ne sera autorisée que si les dispositions du précédent alinéa sont respectées.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE 8 Ub L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sauf indication contraire :

- Toutes construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies sur des pièces d'habitation ou des locaux de travail. Dans cette hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

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

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
- c) En cas de sinistre.

ARTICLE 9 Ub L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

a) Généralités.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6.50 mètres à la ligne de ~~façade~~ *égout*.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- La hauteur des équipements publics n'est pas limitée.
- Sur les terrains inclinés, cette hauteur sera mesurée à mi distance de la longueur de façade la plus défavorablement affectée par la pente. La référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne peut pas dépasser +0.60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Un dépassement de la hauteur, définie ci-après, peut être autorisé :
 - Pour permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines,
 - Pour la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre dans la limite de la hauteur initiale,
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et des réseaux d'intérêt public.

b) Toutefois

- Cette hauteur est ramenée à 2.50m pour les abris de jardin à la ligne d'égout.
- Sur le secteur Ubs, les équipements publics ne sont pas assujettis à la hauteur maximale de 6,50 m lorsque leur destination et leur fonctionnement le justifient.

ARTICLE 11 Ub ASPECT EXTERIEUR

Les travaux sur les bâtiments anciens devront respecter le caractère traditionnel.

DISPOSITIONS GENERALES

a) Restauration

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails architectoniques (corniches, linteaux,).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- On veillera à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc...).

c) Clôtures

- Des plantations ou des murs de clôture en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes. Les clôtures sur rue seront réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux pourront être imposés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
- Sur toutes les limites de propriété, l'utilisation de plaques de béton disposées entre poteaux est interdite.
- La conservation ou la plantation de haies vives devra être largement préconisée. Il en est de même avec le maintien des murs de pierres sèches.
- Le cas échéant, les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites, de manière à assurer la continuité du bâti.
- Dans le cas de terrains en pente, le choix doit s'orienter de manière à privilégier les talus aménagés plutôt que les murs hauts de soutènement.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.
- En cas de murs en maçonnerie, la hauteur maximale ne pourra pas excéder deux mètres (2m).

d) Sous sol

- Si un sous-sol est prévu et n'est pas totalement enterré, les remblais d'ornement (tumulus) visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0.60m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

- Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.

L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.

b) Toitures:

- La ligne de faîtage devra tenir compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Elles seront recouvertes d'un matériau de ton naturel en tuiles plates ou à faible onde.
- La pente sera comprise entre 30° et 45°. Des pentes plus faibles ou des toits terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol.
- Cette pente ne concerne pas les constructions annexes, les extensions de bâtiments existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités.

ARTICLE 12 Ub LE STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les règles ci-dessous. Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens, il ne sera pas fait application de cette règle.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200m à 300m.

Appartement en immeuble collectif:

| | |
|------------------|---|
| Studio | 1pl. par logement, |
| 2 pièces et plus | 1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements. |

Habitat individuel:

| | |
|---|---|
| Maison individuelle hors lotissement | 2pl. par logement, |
| Lotissement à usage d'habitation | 1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements, |
| Foyer de personnes âgées médicalisés ou non | 1pl. pour 5 logements. |

Equipements:

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Enseignement du 1 ^{er} degré | 1pl. par classe, |
| Stade – terrains de sports | 10% de la SHON, |
| Autres lieux recevant du public | 40% de la SHON. |

Activités:

| | |
|---|---|
| Etablissement artisanal | 30% de la SHON, |
| Commerces de moins de 150m ² | pas de place obligatoire, |
| Bureau – Service | 50% de la SHON, |
| Hôtel – restaurant | 1pl. pour 10m ² de salle de restaurant / 1pl. par chambre. |

Places réservées aux personnes à mobilité réduite:

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80m, libre de tout obstacle, protégé de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent :
 - Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places.
 - Bâtiments d'habitation collectifs neufs: 1 place aménagée pour 20 places.
 - Pour les installations existantes ouvertes au public le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

ARTICLE 13 Ub LES ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques) devront être entourées par une haie végétale formant écran (par exemple les cuves aériennes).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE 14 Ub LE COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE:

Zone d'extension d'habitat située sur les hameaux traditionnels ou les groupements d'habitations existants.

ARTICLE 1 Uc OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 Uc si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- b) Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- d) Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé.
- f) Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- g) Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- h) les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

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

Sont admis tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article 1 Uc et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a) Les constructions liées au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, bureaux, services, etc. ...
- b) Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- c) Les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.
- d) Sur les parcelles de grandes dimensions, la division en vue de la construction au « coup par coup » est autorisée sous réserves de ne pas bloquer l'aménagement en profondeur de la parcelle.
- e) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve:
 - Qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération,
 - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- f) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

ARTICLE 3 Uc LES ACCES ET LA VOIRIE.

- Pour être reconstructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3.50 mètres minimum de largeur, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur largeur, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Les voies se terminant en impasse seront strictement limitées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE 4 Uc LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable:** Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- **Eaux usées:** Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

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

- Autres réseaux: les réseaux EDF, Téléphone, Télévision, Câbles de toute nature ou fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 Uc LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La dimension minimale des terrains doit être en rapport avec la possibilité d'assurer:

- L'assainissement individuel, quand celui-ci est préconisé, donc la mise en œuvre d'un dispositif filtrant adapté à la qualité du sol,
- La récupération et le libre écoulement des eaux pluviales.

Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux

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

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de:

- 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,

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

- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) Si les constructions voisines sont implantées suivant un recul inférieur, et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
 - d) En cas de sinistre.

ARTICLE 7 Uc L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, "H" est la hauteur à l'égout de toiture ou l'acrotère et "d" est la distance entre le bâti et la limite séparative. Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives..
- Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans que ladite marge puisse être inférieure à 3,00 mètres.
- Toute extension de nature à modifier une marge d'isolement existante ne sera autorisée que si les dispositions du précédent alinéa sont respectées.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE 8 Uc L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sauf indication contraire :

- Toutes construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies sur des pièces d'habitation ou des locaux de travail. Dans cette hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE 9 Uc L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 Uc HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Généralités.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6.50 mètres à la ligne de ~~façade~~ ^{égout}.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- La hauteur des équipements publics n'est pas limitée.
- Sur les terrains inclinés, cette hauteur sera mesurée à mi distance de la longueur de façade la plus défavorablement affectée par la pente. La référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne peut pas dépasser +0.60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Un dépassement de la hauteur, définie ci-après, peut être autorisé :
 - Pour permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines,
 - Pour la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre dans la limite de la hauteur initiale,
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et des réseaux d'intérêt public.

b) Toutefois

- Cette hauteur est ramenée à 2.50m pour les abris de jardin à la ligne d'égout.

ARTICLE 11 Uc ASPECT EXTERIEUR

Les travaux sur les bâtiments anciens devront respecter le caractère traditionnel.

DISPOSITIONS GENERALES

a) Restauration

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails architectoniques (corniches, linteaux, ...).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- On veillera à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc. ...).

c) Clôtures

- Des plantations ou des murs de clôture en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes. Les clôtures sur rue seront réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux pourront être imposés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
- Sur toutes les limites de propriété, l'utilisation de plaques de béton disposées entre poteaux est interdite.
- La conservation ou la plantation de haies vives devra être largement préconisée. Il en est de même avec le maintien des murs de pierres sèches.
- Le cas échéant, les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites, de manière à assurer la continuité du bâti.
- Dans le cas de terrains en pente, le choix doit s'orienter de manière à privilégier les talus aménagés plutôt que les murs hauts de soutènement.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.
- En cas de murs en maçonnerie, la hauteur maximale ne pourra pas excéder deux mètres (2m).

d) Sous sol

- Si un sous-sol est prévu et n'est pas totalement enterré, les remblais d'ornement (tumulus) visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0.60m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Façades

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que agglomérés de ciment, briques creuses, etc.
- Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.
- L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.

b) Toitures

- La ligne de faîtage devra tenir compte de l'environnement bâti.
- Elles seront recouvertes d'un matériau de ton naturel en tuiles plates ou à faible onde.
- La pente sera comprise entre 30° et 45°. Des pentes plus faibles ou des toits terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol.
- Cette pente ne concerne pas les constructions annexes, les extensions de bâtiments existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités.

ARTICLE 12 Uc LE STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les règles ci-dessous. Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens, il ne sera pas fait application de cette règle.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200m à 300m.

Appartement en immeuble collectif:

| | |
|------------------|---|
| Studio | 1pl. par logement, |
| 2 pièces et plus | 1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements. |

Habitat individuel:

| | |
|---|---|
| Maison individuelle hors lotissement | 2pl. par logement, |
| Lotissement à usage d'habitation | 1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements, |
| Foyer de personnes âgées médicalisés ou non | 1pl. pour 5 logements. |

Equipements:

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Enseignement du 1 ^{er} degré | 1pl. par classe, |
| Etablissement hospitalier et clinique | 75% de la SHON, |
| Stade – terrains de sports | 10% de la SHON, |
| Autres lieux recevant du public | 40% de la SHON. |

Activités:

| | |
|---|---|
| Etablissement artisanal | 30% de la SHON, |
| Commerces de moins de 150m ² | pas de place obligatoire, |
| Bureau – Service | 50% de la SHON, |
| Hôtel – restaurant | 1pl. pour 10m ² de salle de restaurant / 1pl. par chambre. |

Places réservées aux personnes à mobilité réduite:

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80m, libre de tout obstacle, protégé de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent :
 - Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places.
 - Bâtiments d'habitation collectifs neufs: 1 place aménagée pour 20 places.
 - Pour les installations existantes ouvertes au public le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

ARTICLE 13 Uc LES ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques) devront être entourées par une haie végétale formant écran (par exemple les cuves aériennes).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE 14 Uc LE COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE: Zone urbaine d'activités

ARTICLE 1 UI OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 Ui si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- b) Les constructions à usage agricole.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- d) Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé.
- f) Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- g) Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 2 UI OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visées à l'article 1 Ui et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) . Les constructions destinées aux établissements industriels et artisanaux.
- b) Les constructions liées au caractère général de la zone, telles commerces, bureaux, services, etc...
- c). Les établissements de dépôt-vente ainsi que les locaux de stockage.
- d) Les constructions à usage industriel sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- e) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve:
 - Qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération,
 - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- g) Les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une affectation conforme à la vocation de la zone.
- h) Les constructions ou aménagements d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés.
- i) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

ARTICLE 3 UI LES ACCES ET LA VOIRIE

- Pour être reconstructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3.50 mètres minimum de largeur, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur largeur, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Les voies se terminant en impasse seront strictement limitées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE 4 UI LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

• **Eaux usées:** Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

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

• **Autres réseaux:** les réseaux EDF, Téléphone, Télévision, Câbles de toute nature ou fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 UI LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La dimension minimale des terrains doit être en rapport avec la possibilité d'assurer:

- L'assainissement individuel, quand celui-ci est préconisé, donc la mise en œuvre d'un dispositif filtrant adapté à la qualité du sol,
- La récupération et le libre écoulement des eaux pluviales.

Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux

ARTICLE 6 UI IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

a) Règle générale.

Les constructions doivent en priorité s'implanter à 6,00 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

—b) Règle particulière

Cette règle ne s'applique pas aux travaux d'extension des constructions existantes implantés à moins de 6m de la voie, sous réserve d'implantation dans le prolongement du bâti existant.

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

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public,
- c) Si les constructions voisines sont implantées suivant un recul inférieur, et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter des marges d'isolement vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à partir de la ligne d'égout ou de l'acrotère, sans que ces marges ne puissent être inférieure à 6,00 mètres.

ARTICLE 8 UI L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sauf indication contraire :

- Toutes construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies sur des pièces d'habitation ou des locaux de travail. Dans cette hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

Pour les différents outillages ou éléments techniques situés hors bâtiments, l'emprise au sol est représentée par l'encombrement du dispositif d'arrimage en contact avec le sol.
Le coefficient est fixé à **0,5**.

Ce coefficient ne s'appliquera pas à la reconstruction, en cas de sinistre.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Généralités

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à la ligne d'égout.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- La hauteur des équipements publics n'est pas limitée.
- Sur les terrains inclinés, cette hauteur sera mesurée à mi distance de la longueur de façade la plus défavorablement affectée par la pente. La référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne peut pas dépasser +0.60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Un dépassement de la hauteur, définie ci-après, peut être autorisé:
 - Pour permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines,
 - Pour la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre dans la limite de la hauteur initiale,
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et des réseaux d'intérêt public.

b) Toutefois

- Cette hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

ARTICLE 11 UI ASPECT EXTERIEUR

a) Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception homogène depuis les zones urbaines et naturelles périphériques.

Les bâtiments devront privilégier la simplicité du volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.

b) Clôtures

Les clôtures sur rue seront réalisées en harmonie avec celles environnantes.

ARTICLE 12 UI LE STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les règles ci-dessous. Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens, il ne sera pas fait application de cette règle.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200m.

| | |
|---|---|
| - Etablissement artisanal | 30% de la SHON, |
| - Commerces de moins de 150m ² | pas de place obligatoire, |
| - Bureau – Service | 50% de la SHON, |
| - Hôtel – restaurant | 1pl. pour 10m ² de salle de restaurant / 1pl. par chambre. |

Places réservées aux personnes à mobilité réduite

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80m, libre de tout obstacle, protégé de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent :

- Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places.

- Pour les installations existantes ouvertes au public le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

ARTICLE 13 UI LES ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques) devront être entourées par une haie végétale formant écran (par exemple les cuves aériennes).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE 14 UI LE COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE VAUX



TITRE III - DISPOSITIONS ZONES A URBANISER

Caractère de la zone:

Il s'agit de zones naturelles non équipées, réservées à l'urbanisation future de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble ou au coup par coup.

Dans la zone AU proprement dite, à vocation principale d'habitat, la construction d'ensembles d'habitations et de services urbains peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

Cette zone comprend deux types de zone à caractère urbain :

- 1 - La zone **AU** correspond au court et moyen terme. Les occupations du sol sont ici admises dans un contexte d'affectation dominante à usage d'habitat, de commerces et de services :
 - **AU₁**, elles sont urbanisables lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.
 - **AU₂**, elles sont urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.
- 2 - La zone **AUs** correspond au long terme. Elles sont mises à disposition après une procédure de modification

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE:

Ce sont des zones à urbaniser dont les capacités résiduelles des équipements sont suffisantes ou que la commune s'engage à rendre suffisantes notamment en termes de voirie et de réseaux. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée selon le type de zones AU₁ ou AU₂.

ARTICLE 1 AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 AU.

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

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

- a) Les constructions visées aux articles Ua, Ub ou Uc.
- b) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.
- c) Les activités qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Elles devront notamment satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
 - n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- d) Les équipements publics ayant notamment fait l'objet d'une réserve d'emplacement au PLU.
- e) Les équipements ou espaces publics quelque soit la zone concernée.
- f) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

DANS LA ZONE AU₁

- a) La réalisation d'une opération doit résulter d'une réflexion préalable portant sur l'ensemble de sa superficie, sur le maillage de son organisation, sur les conditions de financement des équipements publics et collectifs induits et sur les modalités de réalisation de l'aménagement suivant l'une des procédures prévues par la législation de l'urbanisme (lotissement, opération groupée, programme d'aménagement d'ensemble).
- b) Sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec les organisations parcellaires environnantes.
- c) Sous réserve de ne bloquer en aucun cas l'urbanisation des secteurs voisins.

DANS LA ZONE AU₂

La réalisation d'une opération est conditionnée par la réalisation des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et par le présent règlement. A la satisfaction de cette clause, le « coup par coup » est autorisé.

ARTICLE 3 AU LES ACCES ET LA VOIRIE

- Pour être reconstructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3.50 mètres minimum de largeur, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur largeur, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Les voies se terminant en impasse seront strictement limitées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE 4 AU LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

• **Eaux usées:** Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

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

• **Autres réseaux:** les réseaux EDF, Téléphone, Télévision, Câbles de toute nature ou fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 AU LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La dimension minimale des terrains doit être en rapport avec la possibilité d'assurer:

- L'assainissement individuel, quand celui-ci est préconisé, donc la mise en œuvre d'un dispositif filtrant adapté à la qualité du sol,
- La récupération et le libre écoulement des eaux pluviales.

Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux

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

- a) Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
 - 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.
- b). Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - Par rapport aux voies internes à créer, lorsque les implantations prévues correspondent à un parti d'aménagement bien défini. La distance de reculement est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

ARTICLE 7 AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, "H" est la hauteur à l'égout de toiture ou l'acrotère et "d" est la distance entre le bâti et la limite séparative.
- Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3,00 mètres.
- Toute extension de nature à modifier une marge d'isolement existante ne sera autorisée que si les dispositions du précédent alinéa sont respectées.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE 8 AU L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sauf indication contraire :

- Toutes construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies sur des pièces d'habitation ou des locaux de travail. Dans cette hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE 9 AU L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 AU HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Généralités.

- La hauteur des constructions ne peut pas excéder à la ligne d'égout ou d'acrotère soit :
 - 6,50 mètres pour les constructions à usage d'habitations
 - 12 mètres pour les constructions de bureau, de service, de commerce et d'hôtellerie.
 - 15 mètres pour les autres bâtiments.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- La hauteur des équipements publics n'est pas limitée.
- Sur les terrains inclinés, cette hauteur sera mesurée à mi distance de la longueur de façade la plus défavorablement affectée par la pente. La référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne peut pas dépasser +0.60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Un dépassement de la hauteur, définie ci-après, peut être autorisé :
 - Pour permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines,
 - Pour la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre dans la limite de la hauteur initiale,
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et des réseaux d'intérêt public.

b) Toutefois

- Cette hauteur est ramenée à 2.50m pour les abris de jardin à la ligne d'égout.

ARTICLE 11 AU ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

a) Construction

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- On veillera à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc. ...).

b) Clôtures

- Des plantations ou des murs de clôture en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes. Les clôtures sur rue seront réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux pourront être imposés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
- Sur toutes les limites de propriété, l'utilisation de plaques de béton disposées entre poteaux est interdite.
- La conservation ou la plantation de haies vives devra être largement préconisée. Il en est de même avec le maintien des murs de pierres sèches.
- Le cas échéant, les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites, de manière à assurer la continuité du bâti.
- Dans le cas de terrains en pente, le choix doit s'orienter de manière à privilégier les talus aménagés plutôt que les murs hauts de soutènement.

- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.
- En cas de murs en maçonnerie, la hauteur maximale ne pourra pas excéder deux mètres (2m).

c) Sous sol

- Si un sous-sol est prévu et n'est pas totalement enterré, les remblais d'ornement (tumulus) visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0.60m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Façades

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que agglomérés de ciment, briques creuses, etc.
- Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.
- L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.

ARTICLE 12 AU LE STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les règles ci-dessous. Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens, il ne sera pas fait application de cette règle.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200m.

Appartement en immeuble collectif:

| | |
|------------------|---|
| Studio | 1pl. par logement, |
| 2 pièces et plus | 1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements. |

Habitat individuel:

| | |
|---|---|
| Maison individuelle hors lotissement | 2pl. par logement, |
| Lotissement à usage d'habitation | 1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements, |
| Foyer de personnes âgées médicalisés ou non | 1pl. pour 5 logements. |

Equipements:

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Enseignement du 1 ^{er} degré | 1pl. par classe, |
| Etablissement hospitalier et clinique | 75% de la SHON, |
| Stade – terrains de sports | 10% de la SHON, |
| Autres lieux recevant du public | 40% de la SHON. |

Activités:

| | |
|---|---|
| Etablissement artisanal | 30% de la SHON, |
| Commerces de moins de 150m ² | pas de place obligatoire, |
| Bureau – Service | 50% de la SHON, |
| Hôtel – restaurant | 1pl. pour 10m ² de salle de restaurant / 1pl. par chambre. |

Places réservées aux personnes à mobilité réduite:

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80m, libre de tout obstacle, protégé de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent :
 - Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places.
 - Bâtiments d'habitation collectifs neufs: 1 place aménagée pour 20 places.
 - Pour les installations existantes ouvertes au public le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

ARTICLE 13 AU ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dispositions particulières

- Les bâtiments volumineux doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

ARTICLE 14 AU LE COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_s

CARACTERE DE LA ZONE:

Ce sont des zones urbanisables à plus long terme qui ne peuvent l'être qu'après une procédure de modification.

ARTICLE 1 AU_s OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 3 AU_s LES ACCES ET LA VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 4 AU_s LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 5 AU_s LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 8 AU_s L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 9 AU_s L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 AU_s HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 11 AU_s ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE 12 AU_s - LE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 13 AU_s ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

ARTICLE 14 AU_s LE COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE VAUX



TITRE IV - DISPOSITIONS ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone:

Il s'agit des vastes espaces formés de terrains à protéger en raison de la valeur agricole des terres. A ce titre, la zone est inconstructible, sauf en ce qui concerne les ouvrages et bâtiments nécessaires aux activités agricoles définies à l'article A 2.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE 1 A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

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

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A proprement dite sont admis:

- l'édification des constructions à usage de logement lié au fonctionnement des exploitations agricoles.
- les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient annexés aux bâtiments constituant le siège de l'exploitation ou dans leur voisinage immédiat.
- les constructions nécessaires à des activités annexes aux exploitations agricoles, telles que la commercialisation sur place des produits ou les activités d'agrotourisme ;
- l'extension des bâtiments existants. Toute habitation admise dans la zone doit être éloignée d'au moins 100 mètres des stabulations existantes à la date de son autorisation ;
- la rénovation et le changement de destination de bâtiments d'exploitation à usage d'activités compatibles avec le caractère de la zone tels que l'aménagement de gîtes ruraux, d'un centre équestre, d'un centre aéré ou toute activité de type pédagogique liée à l'exploitation agricole ou sylvicole. Une extension des locaux pourra être autorisée si elle correspond à un complément fonctionnel indispensable à l'activité envisagée pour répondre à la réglementation spécifique qui la régit ;
- Les constructions liées à l'agro et l'éco-tourisme ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique du "camping à la ferme" lorsque les capacités d'accueil l'imposeront en application de l'article R-443-7 du code de l'urbanisme ;
- l'exploitation des carrières et sablières qui bénéficient d'une autorisation en cours de validité ;
- les bâtiments et installations liés aux services publics indispensables dans le secteur agricole ;
- Les équipements ayant pour objet la production d'énergie éolienne à condition qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur ;
- Indépendamment de leur affectation, les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes, lesquelles ne pourront faire l'objet que d'une extension mesurée dans les conditions mentionnées aux dispositions générales. Toutefois, pour l'application de cette disposition, ne seront pris en compte que les bâtiments clos et couverts offrant une bonne qualité du bâti.
- Les dispositifs d'épuration des eaux, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.
- Les activités qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Elles devront notamment satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - * présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
 - * n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

ARTICLE 3 A LES ACCES ET LA VOIRIE

- Pour être reconstructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3.50 mètres minimum de largeur, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur largeur, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Les voies se terminant en impasse seront strictement limitées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE 4 A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable:** Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- **Eaux usées:** Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.
L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- **Écoulement des eaux pluviales:** Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- **Autres réseaux:** les réseaux EDF, Téléphone, Télévision, Câbles de toute nature ou fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 A LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La dimension minimale des terrains doit être en rapport avec la possibilité d'assurer:

- L'assainissement individuel, quand celui-ci est préconisé, donc la mise en œuvre d'un dispositif filtrant adapté à la qualité du sol,
- La récupération et le libre écoulement des eaux pluviales.

Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux

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

a) Règle générale :

Toute construction devra être implantée à une distance d'au moins:

- 25 mètres des berges connues des ruisseaux et cours d'eau ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 3,00 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie ou d'un chemin communal.

b) Toutefois :

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public,
- Si les constructions voisines sont implantées suivant un recul inférieur, et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.

ARTICLE 7 A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Règles générales

- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, "H" est la hauteur à l'égout de toiture ou l'acrotère et "d" est la distance entre le bâti et la limite séparative.
- Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans que ladite marge puisse être inférieure à 3,00 mètres.
- Toute extension de nature à modifier une marge d'isolement existante ne sera autorisée que si les dispositions du précédent alinéa sont respectées.

- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.
- b) Règles particulières
 - La réglementation sanitaires définit les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux zones U, AU et N.
 - La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites des zones U, AU, N.

ARTICLE 8 A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sauf indication contraire :

- Toutes constructions qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci un recul au moins égal à la moitié hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 3.00m ni supérieure à 10m. Ce dernier recul ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de bâtiment nécessitant par nature un isolement plus important.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE 9 A L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 A HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a) Généralités :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 14 mètres à la ligne de faîtage pour les constructions utilitaires ou techniques et 7m à la ligne d'égout pour l'habitat. Toutefois, une tolérance de 15 % de hauteur supplémentaire sera admise au bénéfice des locaux d'exploitation lorsque les conditions techniques l'imposeront
- La hauteur des équipements publics n'est pas limitée.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne peut pas dépasser +0.60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Sur les terrains inclinés, cette hauteur sera mesurée à mi distance de la longueur de façade la plus défavorablement affectée par la pente. La référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.
- Un dépassement de la hauteur, définie ci-après, peut être autorisé :
 - Pour permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines,
 - Pour la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre dans la limite de la hauteur initiale,
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et des réseaux d'intérêt public.

b) Toutefois :

- Dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- Cette hauteur est ramenée à 2.50m pour les abris de jardin à la ligne d'égout.

ARTICLE 11 A ASPECT EXTERIEUR

Les travaux sur les bâtiments anciens devront respecter le caractère traditionnel.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Restauration

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails architectoniques (corniches, linteaux,).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- On veillera à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc.).

c) Clôtures

- Des plantations ou des murs de clôture en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes. Les clôtures sur rue seront réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux pourront être imposés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
- Sur toutes les limites de propriété, l'utilisation de plaques de béton disposées entre poteaux est interdite.
- La conservation ou la plantation de haies vives devra être largement préconisée. Il en est de même avec le maintien des murs de pierres sèches.
- Le cas échéant, les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites, de manière à assurer la continuité du bâti.
- Dans le cas de terrains en pente, le choix doit s'orienter de manière à privilégier les talus aménagés plutôt que les murs hauts de soutènement.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.
- En cas de murs en maçonnerie, la hauteur maximale ne pourra pas excéder deux mètres (2m).

d) Sous sol

Si un sous-sol est prévu et n'est pas totalement enterré, les remblais d'ornement (tumulus) visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0.60m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES**a) Façades**

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que agglomérés de ciment, briques creuses, etc.
- Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.
- L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.

b) Toitures

La ligne de faîtage ou d'acrotère devra tenir compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

ARTICLE 12 A LE STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les règles ci-dessous :

- 2pl. par logement.

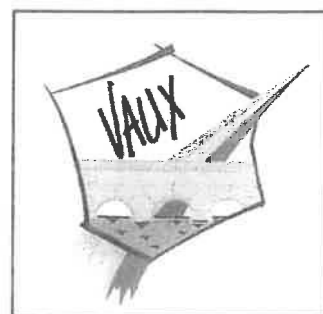
ARTICLE 13 A LES ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques) devront être entourées par une haie végétale formant écran (par exemple les cuves aériennes).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

ARTICLE 14 A LE COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE VAUX



TITRE V - DISPOSITIONS ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractère de la zone:

Cette zone est constituée d'espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt tant esthétique, historique ou écologique. Est concernée également l'existence d'une exploitation forestière.

A cet égard, la zone N doit demeurer par principe inconstructible.

Elle comprend trois sous secteurs :

- 1 – Les secteurs **Nr** liés à la possibilité de la réhabilitation de bâtiments existants ;
- 2 – Les secteurs **Ni** correspondant aux secteurs inondables du Cher et de la Magieure ;
- 3 – Les secteurs **Nt** réservés aux activités de loisirs et de tourisme de plein air.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE 1 N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article 2 N.

ARTICLE 2 N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

a) Dans la zone N proprement dite:

- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires ;
- En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation, dans la limite de la S.H.O.N. initiale ;
- La construction des abris destinés aux animaux d'une superficie de 30m², sous réserve de leur bonne intégration dans le site ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou en assurant la mission ;
- les constructions ou installations à usage d'équipements collectifs correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général sous condition d'une bonne insertion paysagère ;
- Ne sont autorisés que les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes, lesquelles ne pourront faire l'objet que d'une extension mesurée dans les conditions mentionnées dans les dispositions générales. Toutefois, pour l'application de cette disposition, ne sont pris en compte que les bâtiments clos et couverts offrant une bonne qualité du bâti ;
- Le cas échéant, les constructions existantes, répondant aux conditions ci-dessus, pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue de leur affectation à un usage en liaison avec la vocation naturelle de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

b) Dans les zones Nr, sous conditions qu'elles ne dénaturent pas le site environnant et que l'extension éventuelle soit mesurée :

- le changement de destination et la réhabilitation de bâtiments existants sous réserve de ne pas compromettre l'existence ou le développement des exploitations agricoles voisines.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

c) Dans les zones Nt, sous conditions qu'elles ne dénaturent pas le site environnant sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'organisation des activités de tourisme ou de loisirs de plein air, ainsi que les constructions destinées à l'hébergement des utilisateurs ou personnes lié au fonctionnement des activités.

d) Dans les zones Ni, ne sont admis que les aménagements et l'entretien courant des constructions existantes dans la limite de leur volume et à l'exclusion de tout changement de destination. L'application du paragraphe 5-3-B des dispositions générales est exclue dans ses secteurs.

ARTICLE 3 N LES ACCES ET LA VOIRIE

Dispositions générales

- Pour être reconstruisible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3.50 mètres minimum de largeur, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur largeur, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Les voies se terminant en impasse seront strictement limitées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Dispositions spéciales

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

A - ACCES - Dans la zone proprement dite, le changement de destination d'une construction existante est subordonné à la nature et à la configuration du ou des accès au terrain, lesquels ne pourront faire l'objet que d'aménagements très ponctuels.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des constructions et installations en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations

relatives aux aménagements et constructions pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers, en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

B - VOIRIE - La création de voies nouvelles est interdite en zone **N**, à l'exception des portions de voirie nécessaires pour assurer la sécurité des accès aux terrains aménagés.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

La création de sentiers de randonnée est subordonnée à la recherche du moindre impact sur la végétation existante, notamment en termes de défrichement.

ARTICLE 4 N LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

• **Eaux usées**: Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

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

• **Autres réseaux**: les réseaux EDF, Téléphone, Télévision, Câbles de toute nature ou fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 N LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La dimension minimale des terrains doit être en rapport avec la possibilité d'assurer:

- L'assainissement individuel, quand celui-ci est préconisé, donc la mise en œuvre d'un dispositif filtrant adapté à la qualité du sol,
- La récupération et le libre écoulement des eaux pluviales.

Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux

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

Les constructions admises dans la zone devront être implantées :

- soit dans le prolongement du bâtiment existant,
- soit à l'alignement ou à la limite effective d'une voie privée,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

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

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

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
- c) Si les constructions voisines sont implantées suivant un recul inférieur, et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- d) En cas de sinistre.

ARTICLE 7 N L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, "H" est la hauteur à l'égout de toiture ou l'acrotère et "d" est la distance entre le bâti et la limite séparative.
- Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans que ladite marge puisse être inférieure à 3,00 mètres.
- Toute extension de nature à modifier une marge d'isolement existante ne sera autorisée que si les dispositions du précédent alinéa sont respectées.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE 8 N L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sauf indication contraire :

- Toutes construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies sur des pièces d'habitation ou des locaux de travail. Dans cette hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE 9 N L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 N HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres à la ligne d'égout.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- La hauteur des équipements publics n'est pas limitée.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne peut pas dépasser +0.60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Sur les terrains inclinés, cette hauteur sera mesurée à mi distance de la longueur de façade la plus défavorablement affectée par la pente. La référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.
- Un dépassement de la hauteur, définie ci-après, peut être autorisé :
 - Pour permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines,
 - Pour la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre dans la limite de la hauteur initiale,
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et des réseaux d'intérêt public.

2 -Toutefois

Cette hauteur est ramenée à 2.50m pour les abris de jardin à la ligne d'égout

ARTICLE 11 N ASPECT EXTERIEUR

- Les travaux sur les bâtiments anciens devront respecter le caractère traditionnel.
- Les extensions mesurées et les reconversions autorisées à l'article 2 N devront impérativement respecter le volume, l'aspect et les dimensions des percements du bâtiment existant.

DISPOSITIONS GENERALES

a) Restauration

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails architectoniques (corniches, linteaux,).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- On veillera à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc. ...).

c) Clôtures

- Des plantations ou des murs de clôture en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes. Les clôtures sur rue seront réalisées en harmonie avec celles des parcelles avoisinantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux pourront être imposés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
- Sur toutes les limites de propriété, l'utilisation de plaques de béton disposées entre poteaux est interdite.
- La conservation ou la plantation de haies vives devra être largement préconisée. Il en est de même avec le maintien des murs de pierres sèches.
- Le cas échéant, les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites, de manière à assurer la continuité du bâti.
- Dans le cas de terrains en pente, le choix doit s'orienter de manière à privilégier les talus aménagés plutôt que les murs hauts de soutènement.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.
- En cas de murs en maçonnerie, la hauteur maximale ne pourra pas excéder deux mètres (2m).

d) Sous sol

Si un sous-sol est prévu et n'est pas totalement enterré, les remblais d'ornement (tumulus) visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0.60m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Façades

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que agglomérés de ciment, briques creuses, etc.
- Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.
- L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.

b) Toitures

La ligne de faitage ou d'acrotère devra tenir compte de l'environnement bâti.

ARTICLE 12 N STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Toute aire de stationnement sera limitée à un espace stabilisé, à l'exclusion de tout revêtement bitumeux.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 N ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Espaces boisés classés

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf exceptions prévues par la réglementation.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2) Obligation de planter

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Toute construction doit s'accompagner de plantations de feuillus constituées d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

3) Les grillages ou claustras devront être doublés d'une haie vive.

