

Département de la Côte d'Or

Commune de CHATILLON-SUR-SEINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT 5 - REGLEMENT ECRIT MODIFICATION N° 1

Vu pour être annexé

à l'arrêté n°2022-089
du 20 mai 2022

soumettant à enquête publique

la modification n° 1 du PLU

Cachet et signature :

Le Maire, Conseiller Départemental,

Hubert BRIGAND



Approbation du PLU : 20 décembre 2016

Modification n° 1 du PLU réalisée par :



30 Ter rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE 1 - ZONE UA	10
CHAPITRE 2 - ZONE UB	27
CHAPITRE 3 - ZONE Uc	41
CHAPITRE 4 - ZONE Uy.....	48
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	58
CHAPITRE 1 - ZONE AU _B	59
CHAPITRE 2 - ZONE 1AUy	72
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	81
CHAPITRE 1 - ZONE A	82
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	100
CHAPITRE 1 - ZONE N	101
ANNEXES.....	109

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Châtillon-sur-Seine.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

a) Zone urbaine (U)

La zone urbaine correspond au centre bourg de Châtillon-sur-Seine ainsi qu'aux zones périurbaines plus récentes. Il s'agit d'espaces déjà urbanisés ou en continuité immédiate des zones urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipement (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

❖ LA ZONE UA

Principalement affectée à l'habitation, cette zone à caractère ancien (centre bourg de Chatillon-sur-Seine, présentant un patrimoine architectural certain), peut accueillir des constructions ayant cette destination, leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

La zone est affectée par la zone de bruit liée à la RD980 et à la RD971. Des prescriptions de constructions sont émises dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.

La zone Ua comprend

- Un sous secteur Uah correspondant au hameau de Marigny.

❖ LA ZONE UB

Principalement affectée à l'habitation, cette zone à caractère plus récent, peut accueillir des constructions ayant cette destination, leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

❖ LA ZONE UC

Cette zone est affectée aux équipements sportifs, de loisir et/ou scolaires. Elle est constituée par les pôles principaux desdits équipements.

La zone Uc comprend

- Un sous secteur Uce correspondant au Lycée de la Barotte.

❖ LA ZONE UY

Destinée aux activités (services, bureaux, commerce, artisanat, industrie), elle s'organise principalement au Nord de la ville, avec un secteur à l'Ouest. Elle permet d'accueillir des constructions liées à l'habitat sous conditions.

b) Zone à urbaniser (AU)

Il s'agit d'espaces en continuité directe du tissu bâti existant, à proximité des réseaux.

La zone à urbaniser est divisée en plusieurs secteurs dont l'ouverture pourra être différée en fonction des besoins et des priorités. Cela permet à la commune de maîtriser l'urbanisation dans le temps et l'espace.

❖ LES ZONES AUB

Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut accueillir des constructions ayant cette destination, leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

❖ LA ZONES AUY

Destinée aux activités (services, bureaux, commerce, artisanat, industrie), elle constitue les projets d'extension de la zone d'activité nord de la commune. Son aménagement est phasé dans le temps afin de garantir une urbanisation cohérente.

c) Zone agricole (A)

Correspond à une zone équipée ou non, peu ou pas construite, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone A comprend

- un sous secteur Ah, au sein duquel une constructibilité limitée est autorisée, dans le but de ne pas handicaper les personnes d'ores et déjà installées sur ces secteurs.

d) Zone naturelle (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend

- un sous secteur Nce, correspondant au périmètre de la zone d'entraînement de la Barotte. Certaines constructions légères y sont autorisées.
- un sous secteur Ni, correspondant aux espaces inondables du PPRI. Les constructions y sont totalement proscrites.
- un sous secteur Nj, correspondant aux fonds de jardins et jardins potagers. Une constructibilité limitée y est autorisée (cabanon,...).
- un sous secteur Np, correspondant aux périmètres de zones écologiquement sensibles. Les constructions y sont totalement proscrites.

Article 3 : Autres dispositions

Le PLU délimite également :

- **Des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

- **Des éléments identifiés au titre du code de l'urbanisme.** Ils sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement.
- **Des Espaces Boisés Classés** au titre du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Dispositions diverses

1. **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments végétaux (ripisylve, arbres,...) à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre du code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.
2. Toute intervention sur les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration.
3. **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique présente dans le rapport de présentation.

En application du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie.

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

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région

en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

4. Les aménagements et constructions liés aux services publics peuvent être exemptés des règles suivantes afin de garantir le rôle et dans le cas d'impossibilité technique.
5. Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément au code de l'Urbanisme.

6. GRTGAZ demande que soient pris en compte les points suivants :

- Arrêté du 5 mars 2014
- Livre V – Titre V – Chapitre V

Que soit rappelé que :

- Les ERP de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent être autorisés dans les zones de dangers graves pour la vie humaine (distance PEL) sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel.
- Dans la zone de dangers significatif (distance IRE) des ouvrages, -GRT gaz – Pôle exploitation Rhône Méditerranée – Equipe régionale travaux tiers évolution des territoires – 33 rue Pétrequin – BP6407 – 69413 LYON Cedex 06 – soit consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce dès le stade d'avant projet sommaire.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE Ua

En parallèle du présent règlement, il est recommandé d'attacher un intérêt particulier aux fiches d'orientations élaborées par les services du SDAP de Côte-d'Or. Ces fiches sont en annexes du PLU.

La zone est impacté par les périmètres de protection autour des silos « Bourgogne 110 ». A l'intérieur de ces périmètres les prescriptions du rapport de l'inspection des installations classées sont à respecter. Le rapport est disponible en mairie.

a) Caractère de la zone

Principalement affectée à l'habitation, cette zone à caractère ancien (centre bourg de Chatillon-sur-Seine, présentant un patrimoine architectural certain), peut accueillir des constructions ayant cette destination, leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

La zone est affectée par la zone de bruit liée à la RD980 et à la RD971. Des prescriptions de constructions sont émises dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.

La zone Ua comprend :

- Un sous secteur Uah correspondant au hameau de Marigny.

En zone Ua, les opérations d'aménagement devront respecter une densité moyenne de 11 logements par hectare aménagé, et réserver 10 % du parc de logements créé en logement locatifs aidés ou communal.

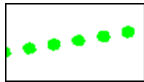
Exceptionnellement et du fait de la qualité architecturale de la zone, des prescriptions quant aux matériaux à utiliser peuvent être fixées.

b) Rappels

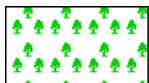
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre du code de l'Urbanisme.

- Les éléments identifiés au titre du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement. Pour chaque arbre coupé ou arraché, un arbre doit être replanté à proximité immédiate.

Tout projet d'abattage ou de défrichage d'espaces ou d'éléments boisés identifiés au titre des espaces boisés classés, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, est soumis à une autorisation préalable.



Linéaires végétaux à maintenir



Espaces aux caractéristiques
de parcs et jardins arborés à préserver

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1

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

Article Ua 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

La zone est impactée par les périmètres de protection autour des silos « Bourgogne 110 ». A l'intérieur de ces périmètres les prescriptions du rapport de l'inspection des installations classées sont à respecter. Le rapport est disponible en mairie.

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article Ua2.
2. Le stationnement de caravanes sauf dans les conditions prévues à l'article Ua2
3. Les campings, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs
4. Les parcs d'attraction
5. Les dépôts de véhicules désaffectés,....
6. Le stationnement ou garage collectif des caravanes
7. les carrières
8. Les constructions nouvelles à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article Ua2
9. Les bâtiments commerciaux dont l'activité est liée à la vente d'alimentation, de plus de 300m²
10. Les pylônes et ouvrages de distribution de l'énergie ou de télécommunication de plus de 12 m.
11. Les dancings et boites de nuits

En sous-secteur Uah seulement :

Toute construction ou installation autres que celles mentionnées à l'article Ua 2.

Article Ua 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

La zone est impactée par les périmètres de protection autour des silos « Bourgogne 110 ». A l'intérieur de ces périmètres les prescriptions du rapport de l'inspection des installations classées sont à respecter. Le rapport est disponible en mairie.

a) Conditions générales :

La zone Ua est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation: zone rouge (zone inondable à conserver telle quelle) et bleue (zone inondable déjà urbanisée à aléa faible). Il est nécessaire de se reporter à ce document annexé au PLU qui contient des prescriptions spécifiques.

Aucune construction ou installation ne devra porter atteinte à la qualité des eaux ni au site de la Douix.

b) Occupation et d'utilisation du sol admises sous conditions

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins courants de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
2. Le stationnement d'une caravane isolée sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les abris de jardin¹ liés à une construction autorisée, dans la limite d'une unité par terrain.
4. Les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et sont liés à une activité présente sur le terrain d'assiette du dépôt.
5. Les garages en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement ne sont autorisés que sur cuvelage étanche dès lors qu'il y a des risques d'inondation.

En sous-secteur Uah seuls sont autorisés :

6. Les constructions à usage d'habitation
7. Les constructions agricoles si elles sont rattachées à une exploitation existante au sein du sous secteur à la date d'entrée en vigueur du PLU.
8. Les commerces, locaux d'activités artisanales, entrepôts, auberges et hébergements constituant une activité para-agricole directement liée à une activité agricole existante sur le terrain.
9. Les équipements collectifs de traitement de l'eau usée ou pluviale.

¹ Cf. lexique

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 : Accès et voirie

a) Généralités

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès:
 - soit à une voie publique ou privée :
 - ouverte à la circulation routière (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin)
 - répondant à l'importance ou à la destination des immeubles avec un minimum de 6 m d'emprise (trottoir et bande roulante compris)
 - si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour (notamment les véhicules de service public (incendie, ramassage des ordures,...))
 - soit à une cour commune existante donnant directement sur une voie publique et de dimensions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles.
2. Des liaisons entre quartiers par pistes cyclables ou sentiers piétonniers pourront être imposées.
3. dans les opérations d'ensemble et les lotissements, le choix du tracé des dessertes automobiles devra préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.

b) Pour les aménagements, extensions des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

4. Les aménagements et extensions induisant une augmentation de la circulation de véhicules, ne peuvent être autorisés que si l'état et les caractéristiques de l'accès, permettent de supporter le trafic inhérent.

Article Ua 4 : Desserte par les réseaux

1. Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

a) Généralités

❖ Alimentation en eau potable :

2. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

b) Pour les constructions et installations neuves

Les constructions, installations nouvelles et les opérations d'ensemble, doivent être pourvues, sur le terrain propre, d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.

Les eaux claires (provenant de sources, drainages, eaux souterraines ou nappes alluviales...) ne doivent être déversées ni dans le réseau eaux usées, ni dans le réseau eaux pluviales.

❖ Eaux usées :

3. Le branchement à un système d'assainissement collectif desservant la commune, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
4. En l'absence d'une desserte ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la nature du sol et du sous-sol.
Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par véhicules.
5. Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet
 - soit d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif,
 - soit d'un traitement permettant le rejet dans le milieu naturel.
6. Les eaux de piscines doivent être rejetées dans le réseau eaux pluviales, après traitement de suppression du chlore.

❖ Eaux pluviales :

7. Les eaux doivent être collectées et dirigées dans le réseau collectif.

Cependant en sous-secteur Uah, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Les outils de récupération des eaux pluviales pour réutilisation sont vivement encouragés.

Il peut être imposé des prescriptions particulières à l'unité foncière visant à limiter les débits ou à traiter les eaux pluviales préalablement à leur rejet dans le réseau collectif.

❖ réseaux électriques et téléphoniques

8. Ils doivent être enterrés, sur les propriétés et sur les voies nouvelles dès que possible

c) Pour les aménagements, extensions des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

❖ Eaux usées :

9. Les travaux susceptibles d'engendrer un accroissement du rejet d'eaux usées ne sont autorisés que si le dispositif de branchement ou d'épuration existant ou à réaliser permet de recevoir ces effluents dans de bonnes conditions.

Article Ua 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

a) Pour les constructions neuves

1. Les constructions autres que les annexes doivent être édifiées à la limite de la voie de desserte.

Toutefois :

2. lorsque sur deux parcelles riveraines et limitrophes de la propriété les constructions principales sont édifiées en recul de la voie, la construction pourra s'implanter avec un retrait au plus égal au plus petit retrait observé par ces constructions limitrophes.
3. Les annexes et les équipements collectifs peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

En sous-secteur Uah, l'implantation est autorisée soit en limite soit en retrait.

4. La façade ou le pignon principal doit être
 - Ou parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte
 - Ou perpendiculaire à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies,
 - Ou parallèle ou perpendiculaire à un pignon de construction principale à laquelle il s'adosse.

En sous-secteur Uah, cette règle ne s'applique pas.

b) Pour les aménagements, extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus :

5. Les aménagements et extensions sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction.

Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

a) Pour les constructions neuves

1. Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un autre édifice.
2. Au-delà d'une bande de 20 m depuis la voie de desserte, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que si les parties de construction en limite

- Soit ne dépassent pas 5 m de hauteur, et 15 ml en limite.
- Soit s'adossent à un mur ou une construction existante et à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur de l'ouvrage auquel elles s'adossent.

Ces règles ne s'appliquent pas au sous-secteur Uah, dans lesquels les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait.

b) définitions des reculs

Pour les constructions ou parties de construction qui ne sont pas en limite séparative ;

3. Le retrait doit être d'au minimum 3 m.

c) Pour les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus :

4. Les aménagements sans création d'ouverture sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction.
5. Les extensions sont autorisées en prolongement d'une construction existante, c'est-à-dire en ne réduisant pas la marge de recul effectivement observée par le bâtiment.

Article Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

a) Pour les constructions neuves

1. La distance entre deux constructions non contiguës doit permettre le passage des services de lutte contre l'incendie (3 mètres minimum).

Ces règles ne s'appliquent pas au sous-secteur Uah, dans lesquels les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait.

b) Pour les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus:

2. Les aménagements sans ouverture de baies, sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction.

3. Les extensions de constructions ne respectant pas les reculs imposés ci-dessus ne doivent pas réduire la distance effectivement observée entre les constructions existantes.

Article Ua 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ua 10 : Hauteur des constructions

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

a) Généralités

La hauteur d'une construction ou partie de construction se comprend depuis le niveau le plus bas du sol naturel compris dans son mouvement global (accidents ponctuels exclus), considéré à la périphérie de la construction et ce jusqu'au faîtage. Les cheminées et autres superstructures techniques en sont exclues.

Cependant en zone Ua hors sous-secteur Uah, dans la bande des 20 m depuis la voie de desserte, la hauteur est mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la construction.

Au-delà de cette bande la hauteur est celle définie au premier paragraphe.

b) Pour les constructions neuves

1. La hauteur maximale des constructions, pylônes ou autres ouvrages est de 12 m.

En sous-secteurs Uah , cette hauteur est ramenée à 15 mètres au faîtage.

2. Toutefois les constructions neuves peuvent toujours atteindre la hauteur de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent.

3. Les constructions implantées à moins de 20 m de la limite avec la voie de desserte, doivent avoir une hauteur à l'égout du toit faisant face à la voie de desserte (lucarnes exclues), au moins égale à 6m. Pour les constructions en pignon sur cette voie, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toitures.

En sous-secteur Uah, cette dernière règle ne s'applique pas.

c) Pour les aménagements, extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus

4. Les aménagements sont autorisés s'ils n'accroissent pas la hauteur du bâtiment.
5. Les extensions sont autorisées si elles n'ont pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.

Article Ua 11 : Aspect extérieur

a) Principes

1. Les constructions, y compris les annexes², doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite, toute architecture étrangère à la région
2. En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.
3. Les équipements collectifs peuvent s'exonérer des règles ci-dessus en cas d'architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment.
4. Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

² Cf. lexique

b) Toitures

5. Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux, trois ou quatre pans entre 35° et 45°.

Toutefois,

-sont autorisées les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions :

- soit accolées au bâtiment principal et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m,
- soit accolées à un mur de clôture et dont la hauteur n'excède pas celle du mur,

-sont autorisés les brisis de toit avec une pente supérieure à 45°.

6. Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un ou deux pans entre 30 et 45°.
7. Pour les bâtiments existants, le même matériau doit être utilisé en cas de travaux.
8. Pour les bâtiments nouveaux, et dans le cas où il y a des tuiles plates, mécaniques ou des ardoises, les toitures doivent être recouvertes soit de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge nuancée, soit d'ardoises naturelles. Des parties en verrières sont autorisées sur une surface inférieure à 20 % pour chaque pan de toiture.
9. En fonction de leur style et de leur datation, les bâtiments existants de facture bourgeoise, isolés sur une propriété (non implantés en limites séparatives) peuvent être couverts de tuiles vernissées ou d'ardoises taillées en arrondi « violon ».
10. Les vérandas et serres peuvent comporter une toiture entièrement en verrière.
11. Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.
12. Les rives doivent être soit maçonnées, soit zinguées.
13. Les cheminées existantes attestées anciennes sont entretenues, maintenues et remises en état.

c) Éclairage en toiture

14. Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur doit être égale ou légèrement supérieure à la largeur et inférieure en surface aux baies des étages courants.

15. La façade de la lucarne doit être dans le même plan que la façade de la construction (les lucarnes en retrait en toiture sont interdites).
16. Les châssis rampants type traditionnel ne sont autorisés que s'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public. Ils doivent respecter les caractéristiques suivantes :
 - dimensions maximales de 78cm de large sur 98 cm de haut,
 - équipés d'un meneau central,
 - les occultations extérieures sont interdites,Un seul et unique rang est autorisé.

d) Les façades

17. Les linteaux en pierre sont à privilégier en fonction de l'existant.
18. Les ornements maçonneries traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées en respectant le modèle initial.
19. Les ferronneries traditionnelles existantes doivent être conservées ou remplacées en respectant le modèle initial.
20. Les huisseries et volets doivent être peints ou teintés (teintes bois naturel ou métal interdites). La lasure est interdite. (cf.26)
21. Les volets doivent être pleins sans écharpe ou persiennés à la française ou de type volet roulant à condition que le coffrage soit intégré à l'encadrement. Les volets anciens traditionnels doivent être maintenus dans leur aspect original.
22. Les murs doivent être couverts d'enduit traditionnel aspect taloché.
23. Les pierres de taille doivent rester apparentes en façade. Les moellons doivent être enduits.

Les façades ou pignons faisant face à la voie de desserte peuvent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40 m et une corniche sous toiture.

24. Les ouvertures doivent être soulignées par un encadrement en pierre ou en enduit lissé (différence de relief avec l'enduit de façade, différence de nuance colorée)

25. Les menuiseries de type porte de garage doivent être d'aspect « planches larges verticales ».
26. Pour les menuiseries, les couleurs vives et criardes sont interdites, dont le blanc.

En sous-secteur Uah, les règles relatives aux toitures, éclairage en toiture et façades, ne s'appliquent pas.

Les constructions et extensions doivent :

- soit s'harmoniser avec l'architecture existante et conserver l'homogénéité des bâtiments et du hameau
- soit être de facture contemporaine

En tout état de cause les éléments valorisants des bâtiments existants (modénatures, ferronneries, porches ...) doivent être conservés.

e) Les règles particulières :

27. Les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité et la cohérence du bâtiment.
28. Toutefois, des parties de constructions peuvent être de facture contemporaine pour
- La réalisation de vitrine commerciale,
 - L'extension d'habitation sur jardin ou cour,
 - Des équipements collectifs ouverts au public
29. Les vitrines ne peuvent surplomber l'espace public, ni excéder la hauteur du rez-de-chaussée.
30. Les vitrines s'insérant dans un bâtiment existant ne peuvent détruire un élément de structure du bâtiment. Elles ne peuvent conduire à détruire ou dissimuler un élément de continuité horizontale comme le bandeau. Dans le cas où elles couvrent deux bâtiments elles doivent conserver la lisibilité du rythme des façades de chaque bâtiment.

f) Clôtures

31. Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires.

32. A défaut :

En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée au choix d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou réalisé en maçonnerie de moellons avec joints beurrés ou en pierre sèches. La hauteur de cette clôture doit être d'au moins 1,40 m.

33. Les portails, portillons ou portes de garage doivent être :

- soit teints ou peints (teintes bois naturel ou métal interdites), la lasure est également interdite,
- soit en ferronnerie, dont les volutes restent dans le plan de la grille.

Ils doivent :

- soit avoir une hauteur régissant avec celle de la clôture
- soit être enserrés (des deux côtés et au-dessus) d'un mur maçonné.

34. Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.

La hauteur totale de cette clôture ne peut excéder 2,00 m sauf si l'existant est supérieur.

35. Il n'est pas fixé de règle de hauteur de clôture pour les équipements collectifs dont l'usage nécessite une clôture de grande hauteur.

Article Ua 12 : Stationnement des véhicules

En sous-secteur Uah,

Le stationnement des véhicules de toute nature y compris des deux roues correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Article Ua 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Concernant les éléments identifiés sur les documents graphiques comme devant être préservés, une déclaration préalable doit être déposée en cas d'abattage. La replantation d'un spécimen de la même essence est obligatoire à proximité de l'individu abattu.

L'abattage n'est autorisé que si l'élément présente un risque pour les usagers du secteur, ou en cas de maladie ou de vieillesse.

En sous-secteur Uah,

Il doit être planté au moins une plantation (moyenne tige minimum) pour 100m² de terrain.

La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

Au-dessus des installations autonomes d'infiltration les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article Ua 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ua 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE Ub

En parallèle du présent règlement, il est recommandé d'attacher un intérêt particulier aux fiches d'orientations élaborées par les services du SDAP de Côte-d'Or. Ces fiches sont en annexes du PLU.

La zone est impactée par les périmètres de protection autour des silos « Bourgogne 110 ». A l'intérieur de ces périmètres les prescriptions du rapport de l'inspection des installations classées sont à respecter. Le rapport est disponible en mairie.

a) Caractère de la zone

Principalement affectée à l'habitation, cette zone à caractère plus récent, peut accueillir des constructions ayant cette destination, leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

La zone est affectée par la zone de bruit liée à la RD980 et à la RD971. Des prescriptions de constructions sont émises dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.

En zone Ub, les opérations d'aménagement devront respecter une densité minimum de 12 logements par hectare aménagé, et réserver 10 % du parc de logements créés en logements locatifs aidés ou communaux.

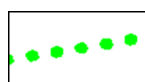
b) Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre du code de l'Urbanisme.

- Les éléments identifiés au titre du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement. Pour chaque arbre coupé ou arraché, un arbre doit être replanté à proximité immédiate.

Tout projet d'abattage ou de défrichement d'espaces ou d'éléments boisés identifiés au titre des espaces boisés classés, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, est soumis à une autorisation préalable.



Linéaires végétaux à maintenir



Espaces aux caractéristiques
de parcs et jardins arborés à préserver

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1

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

Article Ub 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

La zone est impactée par les périmètres de protection autour des silos « Bourgogne 110 ». A l'intérieur de ces périmètres les prescriptions du rapport de l'inspection des installations classées sont à respecter. Le rapport est disponible en mairie.

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article Ub2.
2. Le stationnement de caravanes sauf dans les conditions prévues à l'article Ub2
3. Les campings, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs
4. Les parcs d'attraction
5. Les dépôts de véhicules désaffectés,....
6. Le stationnement ou garage collectif des caravanes
7. les carrières
8. Les constructions nouvelles à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article Ub2
9. Les bâtiments commerciaux dont l'activité est liée à la vente d'alimentation, de plus de 300m²
10. Les pylônes et ouvrages de distribution de l'énergie ou de télécommunication de plus de 12 m.
11. Les dancings et boites de nuits

Article Ub 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

La zone est impactée par les périmètres de protection autour des silos « Bourgogne 110 ». A l'intérieur de ces périmètres les prescriptions du rapport de l'inspection des installations classées sont à respecter. Le rapport est disponible en mairie.

a) Conditions générales :

La zone Ub est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation: zone rouge (zone inondable à conserver telle quelle) et bleue (zone inondable déjà urbanisée à aléa faible). Il est nécessaire de se reporter à ce document annexé au POS qui contient des prescriptions spécifiques.

b) Occupation et utilisation du sol admis sous conditions

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins courants de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
2. Les commerces dont l'emprise au sol du bâtiment fait moins de 200m²
3. Le stationnement d'une caravane isolée sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. Les abris de jardin³ liés à une construction autorisée, dans la limite d'une unité par terrain.
5. Les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et sont liés à une activité présente sur le terrain d'assiette du dépôt.
6. Les aménagements, ainsi que les extensions à condition que :
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - les risques de nuisances ne soient pas augmentés de façon significative,
 - qu'ils ne changent pas de destination, sauf à rentrer en conformité avec l'article Ub1,

³ Cf. lexique

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 : Accès et voirie

a) Général

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée :
 - ouverte à la circulation routière (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin)
 - répondant à l'importance ou à la destination des immeubles
 - permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
 - si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour,
 - en préservant une possibilité de débouché routier, si elle dessert plus de 5 logements.
2. Lorsqu'une obligation de maillage figure au document graphique les aménagements sur la propriété doivent comprendre ou préserver la réalisation d'une voirie de 8 mètres minimum d'emprise, en débouché sur la voie tel que représenté au document graphique.
3. Les accès aux constructions ne peuvent se faire à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir.

b) Pour les extensions des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

4. Les aménagements et extensions induisant une augmentation de la circulation de véhicules, ne peuvent être autorisés que si l'état et les caractéristiques de l'accès, permettent de supporter le trafic inhérent.

Article Ub 4 : Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

a) Généralités

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

b) Pour les constructions et installations neuves

ASSAINISSEMENT

2. Les constructions, installations nouvelles et les opérations d'ensemble, doivent être pourvues, sur le terrain propre, d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.
3. Les eaux claires (provenant de sources, drainages, eaux souterraines ou nappes alluviales...) ne doivent être déversées ni dans le réseau eaux usées, ni dans le réseau eaux pluviales.

Eaux usées :

4. Le branchement à un système d'assainissement collectif desservant la commune, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
5. Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le système collectif,
6. Les eaux de piscines doivent être rejetées dans le réseau eaux pluviales, après traitement de suppression du chlore.

Eaux pluviales :

7. Les eaux doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération.
8. Tout système de récupération des eaux pluviales doit être invisible depuis l'espace public.
9. Il peut donc être imposé des prescriptions particulières à l'unité foncière visant à limiter les débits ou à traiter les eaux pluviales préalablement à leur rejet (en cas de noues gérant les eaux de voirie d'une opération par exemple).

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

10. Ils doivent être enterrés, sur les propriétés et sur les voies nouvelles dès que possible.

c) Pour les extensions des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

11. Les travaux susceptibles d'engendrer un accroissement du rejet d'eaux usées ne sont autorisés que si le dispositif de branchement ou d'épuration existant ou à réaliser permet de recevoir ces effluents dans de bonnes conditions.

Article Ub 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

a) Pour les constructions neuves

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des voies et emprises publiques.

b) Pour les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus :

2. Les aménagements et extensions sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction.

Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

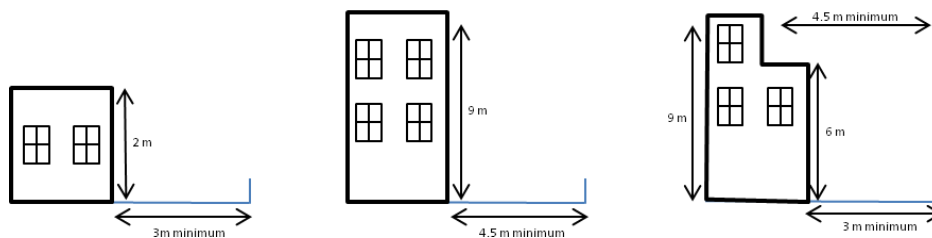
Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

a) Pour les constructions neuves

1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en respectant le retrait défini ci-après :

Pour les constructions ou parties de construction qui ne sont pas en limite séparative la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Principe de calcul de l'éloignement



b) Pour les aménagements, extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus :

2. Les aménagements sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction hormis pour la création de baie qui doit respecter les règles de recul énoncées au paragraphe 1.
3. Les extensions sont autorisées en prolongement d'une construction existante, c'est-à-dire en ne réduisant pas la marge de recul effectivement observée par le bâtiment.
4. Les vérandas pourront, dans ce cas, être situées à moins de 6m des limites séparatives si elles sont entièrement vitrées et uniquement en rez-de-chaussée.

Article Ub 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

a) Pour les constructions neuves

1. La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être de 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

b) Pour les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus.

2. Les aménagements et extensions sans création de baie sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction.

La création de baie (dans l'extension ou en aménagement) doit respecter la règle du paragraphe 1.

Article Ub 9 : Emprise au sol

Non règlementé

Article Ub 10 : Hauteur des constructions

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

La hauteur d'une construction ou partie de construction se comprend depuis le niveau le plus bas du sol naturel compris dans son mouvement global (accidents ponctuels exclus), considéré à la périphérie de la construction et ce jusqu'au faîtage. Les cheminées et autres superstructures techniques en sont exclues.

a) Pour les constructions neuves

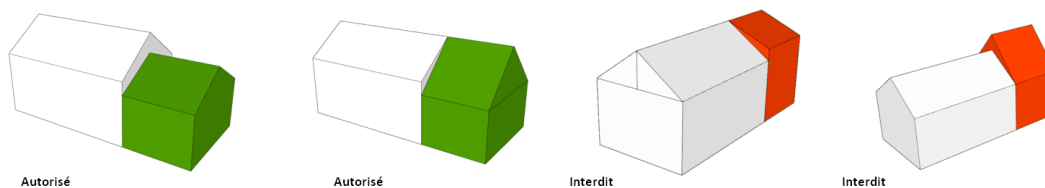
1. La hauteur maximale des constructions, pylônes ou autres ouvrages est de 12 m.

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre la hauteur de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent.

Sont exclus de la règle de hauteur les équipements d'infrastructures (cheminées, antennes, pylônes,...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

b) Pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus :

2. Les aménagements sont autorisés s'ils n'accroissent pas la hauteur du bâtiment.
3. Les extensions sont autorisées si elles n'ont pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.



Article Ub 11 : Aspect extérieur

a) Principes

1. Les constructions, y compris les annexes⁴, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite, toute architecture étrangère à la région
2. En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.
3. Les équipements collectifs peuvent s'exonérer des règles ci-dessus en cas d'architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment.
4. Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

De manière générale, les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres, vérandas,...

b) Toitures

5. Les toitures terrasses sont autorisées
6. En cas de toitures à plus d'un pan, leur pente devra être comprises entre 35° et 45°.

Toutefois,

⁴ Cf. lexique

- sont autorisées les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées au bâtiment principal et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m,
- sont autorisés les brisis de toit avec une pente supérieure à 45°.

7. Les toitures des bâtiments à destination d'habitation uniquement doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises naturelles ou de verrières.
8. Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin (15 m² maximum).

c) Éclairage en toiture

9. Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.
10. Les chassis rampants type traditionnel ne sont autorisés que s'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.

d) Les façades

11. Les huisseries et volets doivent être colorés ou teintés ou lasurés.
12. Les murs maçonnés doivent être couverts d'enduit.
13. Le bardage bois est autorisé.
14. Des dispositions différentes peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme réelle œuvre de création.

e) Les règles particulières

15. Les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment.

f) Clôtures

16. La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,20 et 2,00 m.

17. Les portails et portillons doivent avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture, au niveau de leur axe de rotation.

Article Ub 12 : Stationnement des véhicules

a) Généralités

1. Le stationnement des véhicules de toute nature y compris des deux roues, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. Cette obligation n'est pas applicable :
 - aux extensions et aux aménagements, à condition :
 - qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements ou de locaux d'entreprises,
 - que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existants en deçà des normes définies ci-après.
3. aux transformations ou améliorations et création de surface hors œuvre nette dans la limite de 50 % de l'existant, de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

b) Constructions à usage d'habitation.

4. Il est aménagé une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher s'il s'agit d'une construction individuelle et une place de stationnement par logement s'il s'agit d'un immeuble collectif.
5. Cependant pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, autres que les cas susmentionnés et complètement exonérés, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

c) Constructions à usage d'activité

6. Il doit être aménagé une place par 80 m² de surface de plancher construite.

Article Ub 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Il devra être ménagé un espace planté sur au moins 20% du terrain.
2. Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

3. Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places de stationnement doivent être plantées,

- de haie taillée de composition conforme aux normes ci-dessus, avec un linéaire de 2 m par unité de stationnement

- et/ou d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Ces végétaux pouvant ne pas être répartis uniformément sur l'aire de stationnement.

La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

Dans les lotissements ou opérations groupées

- il est planté sur les espaces collectifs, au minimum un arbre à haute tige par 500 m² du terrain d'assiette de l'opération.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article Ub 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ub 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - ZONE Uc

a) Caractère de la zone

Cette zone est affectée aux équipements sportifs, de loisir et/ou scolaires. Elle est constituée par les pôles principaux desdits équipements.

La zone Uc comprend

- un sous secteur Uce correspondant au pôle d'enseignement agricole. Les logements peuvent y être autorisés à condition qu'ils aient un lien direct avec les équipements existants.

b) Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre du code de l'Urbanisme.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1

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

Article Uc 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Toutes les occupations et aménagements non mentionnés à l'article Uc2

Article Uc 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1. Les équipements publics et/ou collectifs dont les nuisances sont compatibles avec la proximité de l'habitat, ainsi que les aménagements et installations liés à ces équipements.
2. Les constructions et installations, si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service public de desserte de réseaux, à l'exclusion des pylônes.
3. Une piste hélicoptère si elle est liée à l'hôpital.
4. Les habitations si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement de l'équipement collectif.
5. Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
6. Les aires de stationnement ouvertes au public.
7. Les extensions et aménagements de toutes les constructions et activités existantes,
8. Les habitations, si elles sont destinées au logement du personnel et des élèves,
9. Les constructions et installations nécessaires à l'enseignement pratiqué,

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 3 : Accès et voirie

a) Pour les constructions neuves

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée,
 - ouverte à la circulation routière (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin)
 - répondant à l'importance ou à la destination des immeubles
 - permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
2. De plus, les voies qui se terminent en impasse, doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

b) Pour les extensions des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

3. Les aménagements et extension induisant une augmentation de la circulation de véhicules, ne peuvent être autorisés que si l'état et les caractéristiques de l'accès, permettent de supporter le trafic inhérent.

Article Uc 4 : Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE:

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

ASSAINISSEMENT

2. Les constructions, installations nouvelles et les opérations d'ensemble, doivent être pourvues, sur le terrain propre, d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.

3. Les eaux claires (provenant de sources, drainage, eaux souterraines ...) ne doivent être déversées ni dans le réseau eaux usées, ni dans le réseau eaux pluviales. Elles doivent être infiltrées sur le terrain.

Eaux usées :

4. Le branchement à un système d'assainissement collectif desservant la commune, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
5. Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet
 - soit d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif,
 - soit d'une évacuation vers un centre de traitement spécifique.

Eaux pluviales :

6. Les eaux doivent être collectées et dirigées,
 - soit dans le réseau collectif,
 - soit dans un dispositif d'infiltration, sur le terrain propre à l'opération, conçu pour être inspecté facilement et accessible par véhicule,
 - soit dans un émissaire naturel avec un débit régularisé compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.
7. Il peut être imposé des prescriptions particulières à l'unité foncière visant à limiter les débits ou à traiter les eaux pluviales préalablement à leur rejet dans le réseau collectif.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

8. Ils doivent être enterrés, sur les propriétés et sur les voies nouvelles dès que possible.

Article Uc 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Uc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

a) Pour les constructions neuves

1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques ou avec une marge de recul d'au moins 4 m.

b) Pour les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus :

2. Les aménagements et les extensions sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction.

Article Uc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, le recul imposé est de 3 m minimum.

Article Uc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes**a) pour les constructions neuves**

1. La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être au moins égale à 4 m :

b) Pour les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus :

2. Les aménagements et les extensions sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction

Article Uc 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uc 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article Uc 11 : Aspect extérieur

1. Les constructions doivent s'inscrire harmonieusement, en couleur et en volumétrie dans le paysage.
2. Les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment.
3. La clôture est constituée au choix :
 - d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté ou en maçonnerie traditionnelle de pierres calcaires
 - d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.
 - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille, éventuellement agrémentée de volutes dans le plan de la grille.
4. En zone Uc, la hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,20 et 2,00 m.
5. Les portails et portillons doivent avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture.

Article Uc 12 : Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules de toute nature y compris des deux roues, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Article Uc 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Il devra être ménagé un espace planté sur au moins 20% du terrain.
2. Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.
3. Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent ne pas être réparties uniformément sur l'aire de stationnement.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article Uc 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Uc 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - ZONE Uy

La zone est impactée par les périmètres de protection autour des silos « Bourgogne 110 ». A l'intérieur de ces périmètres les prescriptions du rapport de l'inspection des installations classées sont à respecter. Le rapport est disponible en mairie.

c) Caractère de la zone

Destinée aux activités (services, bureaux, commerce, artisanat, industrie), elle s'organise principalement au Nord de la ville, avec un secteur à l'Ouest. Elle permet d'accueillir des constructions liées à l'habitat sous conditions.

La zone est affectée par la zone de bruit liée à la RD971. Des prescriptions de constructions sont émises dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.

d) Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre du code de l'Urbanisme.

SECTION 1

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

Article Uy 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

La zone est impactée par les périmètres de protection autour des silos « Bourgogne 110 ». A l'intérieur de ces périmètres les prescriptions du rapport de l'inspection des installations classées sont à respecter. Le rapport est disponible en mairie.

1. Toute construction ou installation non liée aux activités tertiaires, artisanales, commerciales ou de service, ainsi qu'au service ferroviaire, et non mentionnée à l'article Uy2.

Article Uy 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

La zone est impactée par les périmètres de protection autour des silos « Bourgogne 110 ». A l'intérieur de ces périmètres les prescriptions du rapport de l'inspection des installations classées sont à respecter. Le rapport est disponible en mairie.

1. Les constructions d'habitation sont autorisées aux conditions cumulatives ci-après :
 - Elles doivent être intégrées à l'architecture globale du bâtiment d'activité auquel elles sont rattachées, ainsi que leurs annexes.
 - Une seule et unique construction d'habitation par unité foncière
 - La surface de plancher destinée à l'habitation et aux annexes ne devra pas dépasser 30% de la surface de plancher totale construite sur le terrain⁵.
2. Cependant pour les constructions d'habitations existantes, la construction d'annexes est autorisée sur l'unité foncière correspondante.
3. Les exhaussements et affouillements, sous condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.
4. Les constructions à usage d'équipement collectif
5. Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure
6. Les aires de stationnement ouvertes au public.

⁵ Cf. lexique

7. Les installations et constructions, si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service collectif ferroviaire, routier, de desserte réseaux.
8. Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 3 : Accès et voirie

a) Général

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès:
 - à une voie publique ou privée,
 - ouverte à la circulation routière (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin)
 - répondant à l'importance ou à la destination des constructions avec un minimum de 7 m d'emprise (trottoir et bande roulante)
 - si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour (notamment les véhicules de service public (incendie, ramassage des ordures,...))
2. Des liaisons entre quartiers par pistes cyclables ou sentiers piétonniers pourront être imposées.
3. dans les opérations d'ensemble et les lotissements, le choix du tracé des dessertes automobiles devra préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.

b) Pour les extensions des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

4. Les aménagements et extensions induisant une augmentation de la circulation de véhicules, ne peuvent être autorisés que si l'état et les caractéristiques de l'accès, permettent de supporter le trafic inhérent.

Article Uy 4 : Desserte par les réseaux

a) Généralités

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

b) Pour les constructions et installations neuves

ASSAINISSEMENT

2. Les constructions, installations nouvelles et les opérations d'ensemble, doivent être pourvues, sur le terrain propre, d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.
3. Les eaux claires (provenant de sources, drainage, eaux souterraines ...) ne doivent être déversées ni dans le réseau eaux usées, ni dans le réseau eaux pluviales.

Eaux usées :

4. Le branchement à un système d'assainissement collectif desservant la commune, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
5. Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales :

6. Les eaux doivent être collectées et dirigées, dans le réseau collectif avec un débit régularisé compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.
7. Les eaux des surfaces imperméabilisées recevant plus de 5 stationnements de véhicules doivent subir un débouillage et être épurées des hydrocarbures et autres éléments notablement polluants.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

8. Ils doivent être enterrés, sur les propriétés et sur les voies nouvelles dès que possible.

c) Pour les extensions ou annexes des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

ASSAINISSEMENT *eaux usées :*

9. Les travaux susceptibles d'engendrer un accroissement du rejet d'eaux usées ne sont autorisés que si le dispositif de branchement ou d'épuration existant permet de recevoir ces effluents dans de bonnes conditions.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

10. S'ils sont déjà enterrés sur la propriété, les réseaux liés aux travaux doivent être enterrés.

Article Uy 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Uy 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

a) Pour les constructions neuves

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite ou avec une marge de recul d'au moins 5 mètres à condition que la hauteur du bâtiment ne dépasse pas la largeur de la voie.
2. Les aires de stockage ne peuvent s'implanter entre le bâtiment et la voie de desserte.
3. Lorsqu'une indication figure aux documents graphiques, la construction principale devra orienter ses deux façades principales sur l'angle figurant à ce document.

Le respect de cette règle n'exclut pas la présence de pan coupé ou d'agrément de volumétrie à l'angle de ces deux façades, si tant est que l'orientation dominante subsiste.

b) Pour les extensions ou annexes des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus :

4. Les aménagements et extensions sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction.

Article Uy 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

a) Pour les constructions neuves

1. Les constructions doivent être implantées,
 - soit sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.
 - soit en retrait d'au moins 10 m.
- Toutefois les constructions doivent être situées à au moins 10 m d'une limite de zone Ua, Ub, Uc, ou AUb.

b) Pour les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus :

2. Les aménagements sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction.
 3. Les extensions sont autorisées en prolongement d'une construction existante.
- Toutefois lorsque la construction existante est située à moins de 10 m d'une limite séparative ou partie de limite séparative correspond à une limite de zone avec un zonage Ua, Ub, Uc, ou AUb, les extensions doivent obligatoirement respecter un recul de 10 m par rapport cette limite séparative ou partie de limite séparative.

Article Uy 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

a) Pour les constructions neuves

1. La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être de 5 m minimum.

b) Pour les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus :

2. Les aménagements sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction.
3. Les extensions de constructions ne respectant pas les reculs imposés ci-dessus ne doivent pas réduire la distance effectivement observée entre les constructions existantes.

Article Uy 9 : Emprise au sol

Non règlementé

Article Uy 10 : Hauteur des constructions

Non règlementé.

Article Uy 11 : Aspect extérieur

a) Principes

1. Les constructions, y compris les annexes⁶, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
2. En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.
3. Les équipements collectifs peuvent s'exonérer des règles ci-dessus en cas d'architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment.
4. Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.
5. La façade du bâtiment face à la voie de desserte doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume ...).

L'entrée et/ou la façade principale devra se trouver soit à l'angle mentionné au document graphique, soit sur la partie de bâtiment faisant face à la RN et à l'aire de parking.

b) Clôtures

6. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 3 m.
7. Les portails et portillons doivent avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture. Si la clôture comprend un barreaudage, les portails et portillons doivent conserver l'esprit du barreaudage.

⁶ Cf. lexique

Article Uy 12 : Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules de toute nature y compris des deux roues et des poids lourds, correspondant aux besoins et à la fréquentation des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Un minimum de 1 place pour 150 m² de surface hors œuvre nette est exigé.
2. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions de surface hors œuvre nette, à condition :
 - que la branche d'activité et la nature de la production restent inchangées dans les locaux,
 - que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existants en deçà des besoins.

Article Uy 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Il devra être ménagé un espace planté sur au moins 100 m² du terrain, en accompagnement de l'entrée.
2. Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.
3. Il doit être planté un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Ces plantations peuvent ne pas être réparties uniformément sur l'aire de stationnement.
4. Lorsque l'activité induit des dépôts aériens les clôtures sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte et doivent être doublées de haie.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article Uy 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Uy 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE AUb

La zone est impactée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à prendre en compte dans tout projet d'aménagement sur un secteur concerné.

a) Caractère de la zone

Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut accueillir des constructions ayant cette destination, leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

Il s'agit d'espaces en continuité directe du tissu bâti existant, à proximité des réseaux.

La zone à urbaniser est divisée en plusieurs secteurs dont l'ouverture pourra être différée en fonction des besoins et des priorités. Cela permet à la commune de maîtriser l'urbanisation dans le temps et l'espace.

b) Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre du code de l'Urbanisme.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1

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

Article AUb 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article AUb2.
2. Le stationnement de caravanes sauf dans les conditions prévues à l'article AUb2
3. Les campings, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs
4. Les parcs d'attraction
5. Les dépôts de véhicules désaffectés,....
6. Le stationnement ou garage collectif des caravanes
7. les carrières
8. Les constructions nouvelles à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article AUb2
9. Les bâtiments commerciaux dont l'activité est liée à la vente d'alimentation, de plus de 300m²
10. Les pylônes et ouvrages de distribution de l'énergie ou de télécommunication de plus de 12 m.
11. Les dancings et boites de nuits

Article AUb 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

a) Occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins courants de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
2. Le stationnement d'une caravane isolée sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les abris de jardin⁷ liés à une construction autorisée, dans la limite d'une unité par terrain.
4. Les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et sont liés à une activité présente sur le terrain d'assiette du dépôt.
5. Les aménagements, ainsi que les extensions à condition que :
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,

⁷ Cf. lexique

- les risques de nuisance ne soient pas augmentés de façon significative,
- qu'ils ne changent pas de destination, sauf à rentrer en conformité avec l'article AUb1,

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUb 3 : Accès et voirie

a) Général

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée :
 - ouverte à la circulation routière (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin)
 - répondant à l'importance ou à la destination des immeubles
 - permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
 - si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour,
 - en préservant une possibilité de débouché routier, si elle dessert plus de 5 logements.
2. Lorsqu'une obligation de maillage figure au document graphique les aménagements sur la propriété doivent comprendre ou préserver la réalisation d'une voirie de 8 mètres minimum d'emprise, en débouché sur la voie tel que représenté au document graphique.
3. Les accès aux constructions ne peuvent se faire à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir.

b) Pour les extensions des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

4. Les aménagements et extensions induisant une augmentation de la circulation de véhicules, ne peuvent être autorisés que si l'état et les caractéristiques de l'accès, permettent de supporter le trafic inhérent.

Article AUb 4 : Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

a) Généralités

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

b) Pour les constructions et installations neuves

ASSAINISSEMENT

2. Les constructions, installations nouvelles et les opérations d'ensemble, doivent être pourvues, sur le terrain propre, d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.
3. Les eaux claires (provenant de sources, drainages, eaux souterraines ou nappes alluviales...) ne doivent être déversées ni dans le réseau eaux usées, ni dans le réseau eaux pluviales.

Eaux usées :

4. Le branchement à un système d'assainissement collectif desservant la commune, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
5. Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le système collectif,
6. Les eaux de piscines doivent être rejetées dans le réseau eaux pluviales, après traitement de suppression du chlore.

Eaux pluviales :

7. Les eaux doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération.
8. Tout système de récupération des eaux pluviales doit être invisible depuis l'espace public.
9. Il peut donc être imposé des prescriptions particulières à l'unité foncière visant à limiter les débits ou à traiter les eaux pluviales préalablement à leur rejet (en cas de noues gérant les eaux de voirie d'une opération par exemple).

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

10. Ils doivent être enterrés, sur les propriétés et sur les voies nouvelles.

c) Pour les extensions des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

11. Les travaux susceptibles d'engendrer un accroissement du rejet d'eaux usées ne sont autorisés que si le dispositif de branchement ou d'épuration existant ou à réaliser permet de recevoir ces effluents dans de bonnes conditions.

Article AUb 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article AUb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

a) Pour les constructions neuves

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des voies et emprises publiques.

b) Pour les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus :

2. Les aménagements et extension sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction.

Article AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

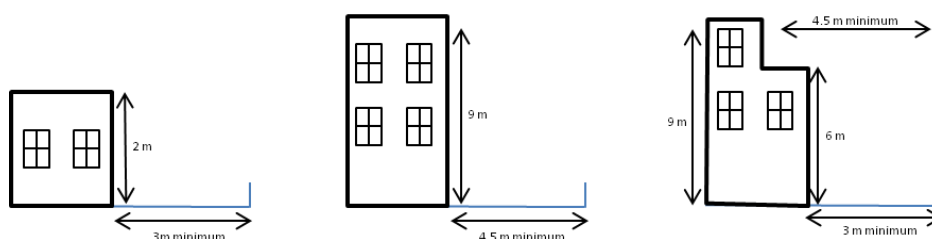
Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

a) Pour les constructions neuves

1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en respectant le retrait défini ci-après :

Pour les constructions ou parties de construction qui ne sont pas en limite séparative la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Principe de calcul de l'éloignement



b) Pour les aménagements, extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus :

2. Les aménagements sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction hormis pour la création de baie qui doit respecter les règles de recul énoncées au paragraphe 1.
3. Les extensions sont autorisées en prolongement d'une construction existante, c'est-à-dire en ne réduisant pas la marge de recul effectivement observée par le bâtiment.
4. Les vérandas pourront, dans ce cas, être situées à moins de 6 m des limites séparatives si elles sont entièrement vitrées et uniquement en rez-de-chaussée.

Article AUb 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

a) Pour les constructions neuves

1. La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être de 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

b) Pour les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus.

2. Les aménagements et extension sans création de baie sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction.

La création de baie (dans l'extension ou en aménagement) doit respecter la règle du paragraphe 1.

Article AUb 9 : Emprise au sol

Non règlementé

Article AUb 10 : Hauteur des constructions

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

La hauteur d'une construction ou partie de construction se comprend depuis le niveau le plus bas du sol naturel compris dans son mouvement global (accidents ponctuels exclus), considéré à la périphérie de la construction et ce jusqu'au faîtage. Les cheminées et autres superstructures techniques en sont exclues.

a) Pour les constructions neuves

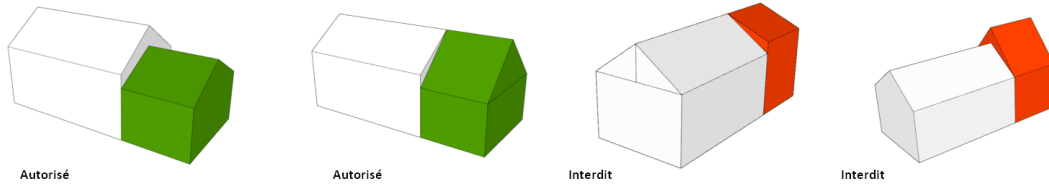
1. La hauteur maximale des constructions, pylônes ou autres ouvrages est de 9 m.

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre la hauteur de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent.

Sont exclus de la règle de hauteur les équipements d'infrastructures (cheminées, antennes, pylônes,...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

b) Pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus :

2. Les aménagements sont autorisés s'ils n'accroissent pas la hauteur du bâtiment.
3. Les extensions sont autorisées si elles n'ont pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.



Article AUb 11 : Aspect extérieur

a) Principes

1. Les constructions, y compris les annexes⁸, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite, toute architecture étrangère à la région
2. En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.
3. Les équipements collectifs peuvent s'exonérer des règles ci-dessus en cas d'architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment.
4. Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

De manière générale, les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres, vérandas,...

b) Toitures

5. Les toitures terrasses sont autorisées
6. En cas de toitures à plus d'un pan, leur pente devra être comprises entre 35° et 45°.

Toutefois,

- sont autorisées les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées au bâtiment principal et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m,

⁸ Cf. lexique

-sont autorisés les brisis de toit avec une pente supérieure à 45°.

7. Les toitures des bâtiments à destination d'habitation uniquement doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises naturelles ou de verrières.
8. Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin (15 m² maximum).

c) Éclairage en toiture

9. Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.
10. Les chassis rampants type traditionnel ne sont autorisés que s'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.

d) Les façades

11. Les huisseries et volets doivent être colorés ou teintés ou lasurés.
12. Les murs maçonnés doivent être couverts d'enduit.
13. Le bardage bois est autorisé.
14. Des dispositions différentes peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme réelle œuvre de création.

e) Les règles particulières

15. Les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment.

f) Clôtures

16. La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,20 et 2,00 m.
17. Les portails et portillons doivent avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture, au niveau de leur axe de rotation.

Article AUb 12 : Stationnement des véhicules

a) Généralités

1. Le stationnement des véhicules de toute nature y compris des deux roues, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. Cette obligation n'est pas applicable :
 - aux extensions et aux aménagements, à condition :
 - qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements ou de locaux d'entreprises,
 - que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existants en deçà des normes définies ci-après.
 - 3. aux transformations ou améliorations et création de surface hors œuvre nette dans la limite de 50 % de l'existant, de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

b) Constructions à usage d'habitation.

4. Il est aménagé une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher s'il s'agit d'une construction individuelle et une place de stationnement par logement s'il s'agit d'un immeuble collectif.
5. Cependant pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, autres que les cas susmentionnés et complètement exonérés, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

c) Constructions à usage d'activité

6. Il doit être aménagé une place par 80 m² de surface de plancher construite.

Article AUb 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Il devra être ménagé un espace planté sur au moins 20% du terrain.
2. Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.
3. Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places de stationnement doivent être plantées,

- de haie taillée de composition conforme aux normes ci-dessus, avec un linéaire de 2 m par unité de stationnement
- et/ou d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Ces végétaux pouvant ne pas être répartis uniformément sur l'aire de stationnement.

La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

Dans les lotissements ou opérations groupées

- il est planté sur les espaces collectifs, au minimum un arbre à haute tige par 500 m² du terrain d'assiette de l'opération.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUb 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article AUb 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUb 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE 1AUy

La zone est impactée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à prendre en compte dans tout projet d'aménagement sur un secteur concerné.

a) Caractère de la zone

Destinée aux activités (services, bureaux, commerce, artisanat, industrie), elle constitue les projets d'extension de la zone d'activité nord de la commune. Son aménagement est phasé dans le temps afin de garantir une urbanisation cohérente.

La zone est affectée par la zone de bruit liée à la RD971. Des prescriptions de constructions sont émises dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.

b) Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre du code de l'Urbanisme.

SECTION 1

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

Article 1AUy 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Toute construction ou installation non liée aux activités tertiaires, artisanales, commerciales ou de service, ainsi qu'au service ferroviaire, et non mentionnée à l'article 1AUy2.

Article 1AUy 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1. Les constructions d'habitation ainsi que leurs annexes sont autorisées aux conditions cumulatives ci-après :
 - Elles doivent être intégrées à l'architecture globale du bâtiment d'activité auquel elles sont rattachées.
 - Une seule et unique construction d'habitation par unité foncière
 - La surface de plancher destinée à l'habitation ne devra pas dépasser 30% de la surface de plancher totale construite sur le terrain⁹.

Cependant pour les constructions d'habitation existantes, la construction d'annexes est autorisée sur l'unité foncière correspondante.

2. Les exhaussements et affouillements, sous condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.
3. Les constructions à usage d'équipement collectif
4. Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure
5. Les aires de stationnement ouvertes au public.
6. Les installations et constructions, si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service collectif ferroviaire, routier, de desserte réseaux.
7. Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
8. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
9. Les constructions et installations liées et nécessaires à la production d'énergie électrique solaire.

⁹ Cf. lexique

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 3 : Accès et voirie

a) Général

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès:
 - à une voie publique ou privée,
 - ouverte à la circulation routière (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin)
 - répondant à l'importance ou à la destination des constructions avec un minimum de 7 m d'emprise (trottoir et bande roulante)
 - si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour (notamment les véhicules de service public (incendie, ramassage des ordures,...))
2. Des liaisons entre quartiers par pistes cyclables ou sentiers piétonniers pourront être imposées.
3. dans les opérations d'ensemble et les lotissements, le choix du tracé des dessertes automobiles devra préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.

b) Pour les extensions des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

4. Les aménagements et extensions induisant une augmentation de la circulation de véhicules, ne peuvent être autorisés que si l'état et les caractéristiques de l'accès, permettent de supporter le trafic inhérent.

Article 1AUy 4 : Desserte par les réseaux

a) Généralités

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

b) Pour les constructions et installations neuves

ASSAINISSEMENT

2. Les constructions, installations nouvelles et les opérations d'ensemble, doivent être pourvues, sur le terrain propre, d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.
3. Les eaux claires (provenant de sources, drainage, eaux souterraines ...) ne doivent être déversées ni dans le réseau eaux usées, ni dans le réseau eaux pluviales.

Eaux usées :

4. Le branchement à un système d'assainissement collectif desservant la commune, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
5. Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales :

6. Les eaux doivent être collectées et dirigées, dans le réseau collectif avec un débit régularisé compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.
7. Les eaux des surfaces imperméabilisées recevant plus de 5 stationnements de véhicules doivent subir un débouillage et être épurées des hydrocarbures et autres éléments notablement polluants.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

8. Ils doivent être enterrés, sur les propriétés et sur les voies nouvelles.

c) Pour les extensions ou annexes des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

9. Les travaux susceptibles d'engendrer un accroissement du rejet d'eaux usées ne sont autorisés que si le dispositif de branchement ou d'épuration existant permet de recevoir ces effluents dans de bonnes conditions.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

10. S'ils sont déjà enterrés sur la propriété, les réseaux liés aux travaux doivent être enterrés.

Article 1AUy 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article 1AUy 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**a) Pour les constructions neuves**

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite ou avec une marge de recul d'au moins 5 mètres à condition que la hauteur du bâtiment ne dépasse pas la largeur de la voie.

Un recul plus important peut être imposé en fonction de l'activité exercée.

2. Les aires de stockage ne peuvent s'implanter entre le bâtiment et la voie de desserte.
3. Lorsqu'une indication figure aux documents graphiques, la construction principale devra orienter ses deux façades principales sur l'angle figurant à ce document.

Le respect de cette règle n'exclut pas la présence de pan coupé ou d'agrément de volumétrie à l'angle de ces deux façades, si tant est que l'orientation dominante subsiste.

b) Pour les extensions ou annexes des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus :

4. Les aménagements et extensions sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction.

Article 1AUy 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**a) Pour les constructions neuves**

1. Les constructions doivent être implantées,
 - soit sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.
 - soit en retrait d'au moins 9 m.

Toutefois les constructions doivent être situées à au moins 10 m d'une limite de zone Ua, Ub, Uc, ou AUb.

b) Pour les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus :

2. Les aménagements sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction.

3. Les extensions sont autorisées en prolongement d'une construction existante.

Toutefois lorsque la construction existante est située à moins de 10 m d'une limite séparative ou partie de limite séparative correspond à une limite de zone avec un zonage Ua, Ub, Uc, ou AUb, les extensions doivent obligatoirement respecter un recul de 10 m par rapport cette limite séparative ou partie de limite séparative.

Article 1AUy 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

a) Pour les constructions neuves

1. La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être de 5 m minimum.

b) Pour les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus :

2. Les aménagements sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction.

3. Les extensions de constructions ne respectant pas les reculs imposés ci-dessus ne doivent pas réduire la distance effectivement observée entre les constructions existantes.

Article 1AUy 9 : Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie de la propriété.

Article 1AUy 10 : Hauteur des constructions

Non règlementé.

Article 1AUy 11 : Aspect extérieur

a) Principes

1. Les constructions, y compris les annexes¹⁰, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite, toute architecture étrangère à la région
2. En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.
3. Les équipements collectifs peuvent s'exonérer des règles ci-dessus en cas d'architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment.
4. Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.
5. La façade du bâtiment face à la voie de desserte doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume ...).

L'entrée et/ou la façade principale devra se trouver soit à l'angle mentionné au document graphique, soit sur la partie de bâtiment faisant face à la RN et à l'aire de parking.

b) Clôtures

6. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 3 m.
7. Les portails et portillons doivent avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture. Si la clôture comprend un barreaudage, les portails et portillons doivent conserver l'esprit du barreaudage.

¹⁰ Cf. lexique

Article 1AUy 12 : Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules de toute nature y compris des deux roues et des poids lourds, correspondant aux besoins et à la fréquentation des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Un minimum de 1 place pour 150 m² de surface hors œuvre nette est exigé.
2. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions de surface hors œuvre nette, à condition :
 - que la branche d'activité et la nature de la production restent inchangées dans les locaux,
 - que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existants en deçà des besoins.

Article 1AUy 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Il devra être ménagé un espace planté sur au moins 100 m² du terrain, en accompagnement de l'entrée.
2. Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.
3. Il doit être planté un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Ces plantations peuvent ne pas être réparties uniformément sur l'aire de stationnement.
4. Lorsque l'activité induit des dépôts aériens les clôtures sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte et doivent être doublées de haie.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article 1AUy 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUy 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - ZONE A

a) Caractère de la zone

Cette zone équipée ou non, est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur:

- Sous-secteur Ah, qui identifie les zones de taille limitée au sein desquelles les constructions en général sont autorisées, afin de ne pas porter atteinte aux propriétaires des bâtiments existants ainsi qu'aux structures économiques en place.

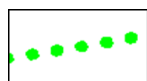
b) Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre du code de l'Urbanisme.
- Tout projet d'abattage ou de défrichement d'espaces ou d'éléments boisés identifiés au titre des espaces boisés classés, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, est soumis à une autorisation préalable.



Espaces boisés classés

Les éléments identifiés au titre du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement. Pour chaque arbre coupé ou arraché, un arbre doit être replanté à proximité immédiate.



Linéaires végétaux à maintenir



Espaces aux caractéristiques
de parcs et jardins arborés à préserver

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes.

SECTION 1

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

Article A 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes¹¹) destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à l'exploitation agricole déjà existante.
3. Les extensions des bâtiments d'habitation dès lors que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
4. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent PLU et détruits par un sinistre ou autre.
5. Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre du CU. Dans le cas où ce changement de destination a pour but de réaliser des commerces, entrepôts, auberges et hébergements, ces derniers doivent constituer une activité para-agricole directement liée à une activité agricole existante.

De plus, en secteur Ah uniquement

6. Les constructions nouvelles, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité des bâtiments agricoles localisés à proximité directe.

¹¹ Cf. lexique

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Accès et voirie

a) Accès

1. pour être constructible, un terrain¹² doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
2. lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
4. les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

b) Voirie

5. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

a) Généralités

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

¹² Cf. lexique

2. Toutefois, l'alimentation des animaux peut être issue d'un pompage ou d'une source.

b) Pour les constructions et installations neuves

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

3. Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.
4. A défaut de pouvoir se raccorder au réseau public, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel peut être admise sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
5. L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans des puits perdus, les fossés, cours d'eau¹³ ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
6. Le rejet des effluents des eaux résiduaires agricoles doit être soumis
 - soit à un prétraitement si la nature du rejet est susceptible d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif.
 - soit à un traitement permettant le rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

1. La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle sauf en cas d'impossibilité physique connue ou démontrée liée aux caractéristiques du sol et du sous-sol. Dans le cas où la gestion à la parcelle n'est pas possible, l'écoulement des eaux pluviales devra être assuré dans le réseau collecteur destiné à cet effet.
2. En l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
3. La récupération des eaux de toitures doit être favorisée pour chaque projet de construction, dans un objectif de réutilisation ultérieure.

¹³ Cf. lexique

4. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

5. Ils doivent être enterrés, sur les propriétés et sur les voies nouvelles.

c) Pour les extensions ou annexes des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

ASSAINISSEMENT

eaux usées :

6. Les travaux susceptibles d'engendrer un accroissement du rejet d'eaux usées ne sont autorisés que si le dispositif de branchement ou d'épuration existant permet de recevoir ces effluents dans de bonnes conditions.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

7. S'ils sont déjà enterrés sur la propriété, les réseaux liés aux travaux doivent être enterrés.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

1. Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en recul d'au moins 1 mètre de la voie de desserte.
2. En limite avec les zones Ua, Ub ou AUb, l'implantation doit respecter un recul de 10 m minimum.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

1. Les constructions et installations, peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 1 mètre de la voie de desserte.
2. En limite avec les zones Ua, Ub ou AUb, l'implantation doit respecter un recul de 10 m minimum.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

1. Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

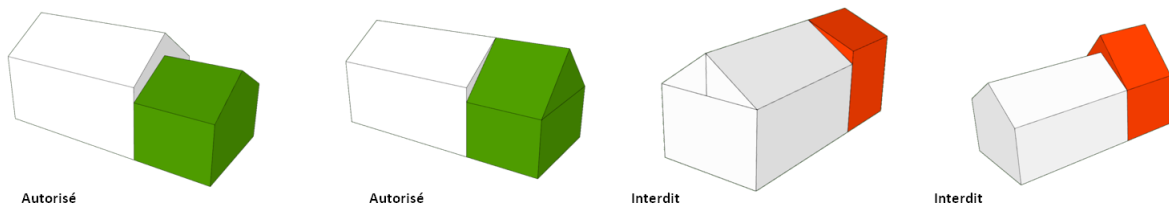
Article A 10 : Hauteur des constructions

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

La hauteur d'une construction ou partie de construction se comprend depuis le niveau le plus bas du sol naturel compris dans son mouvement global (accidents ponctuels exclus), considéré à la périphérie de la construction et ce jusqu'au faîtage. Les cheminées et autres superstructures techniques en sont exclues.

a) De manière générale, pour les constructions existantes :

1. Les aménagements sont autorisés s'ils n'accroissent pas la hauteur du bâtiment au-delà de la hauteur maximale définie ci-après.
2. Les extensions autorisées peuvent atteindre la hauteur de faîtage et de l'égout du toit du bâtiment existant auquel elles s'adossent.



b) Bâtiments d'habitation

3. La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder R+1+comble, et 9 mètres.
4. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

c) Bâtiments d'exploitation

5. La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments d'exploitation est de 15 mètres au faîtage.

d) Autres destination

6. La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder R+1+comble, et 9 mètres.

Article A 11 : Aspect extérieur

1. La démolition de tout ou partie de construction soumise à permis de démolir est interdite si elle nuit à l'harmonie ou à la qualité de l'ensemble ou d'une partie de construction.

a) Principes

2. Les constructions doivent conserver l'harmonie des paysages et sites bâtis ou naturels.
3. L'intégration à l'environnement devra être particulièrement soignée pour toutes les constructions et installations.
4. Cette intégration devra se traduire par la satisfaction de l'une ou plusieurs des exigences ci-après :
 - liens visuels assurant une harmonie de silhouette et de vue d'ensemble ; ces liens pourront résulter de l'implantation, ou de constructions annexes ou des clôtures ou des plantations,
 - masques plantés favorisant l'intégration des nouvelles réalisations et donnant une perception naturelle de l'ensemble après réalisation.

5. Les murs en maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés et peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.
6. La clôture est constituée au choix :
 - d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté, ou en pierres calcaires traditionnelles
 - d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.
7. En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.

b) Toitures

❖ Bâtiments d'habitation, leurs extensions, leurs annexes

8. Les toitures terrasses sont autorisées
9. En cas de toitures à plus d'un pan, leur pente devra être comprises entre 35° et 45°.

Toutefois,

 - sont autorisées les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées au bâtiment principal et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m,
 - sont autorisés les brisis de toit avec une pente supérieure à 45°.
10. Les toitures des bâtiments à destination d'habitation uniquement doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises naturelles ou de verrières.
11. Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin (15 m² maximum).
12. Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.
13. Les chassis rampants type traditionnel ne sont autorisés que s'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.

❖ Bâtiments d'exploitation

14. la couverture sera réalisée au moyen d'une toiture d'une pente minimale de 10°.

15. on emploiera un matériau de couverture de même teinte que les matériaux utilisés traditionnellement dans la région sur ce type de bâtiments. Les teintes utilisées devront assurer la meilleure intégration au paysage local.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes¹⁴ (serres, tunnels, vérandas, abris de jardin, énergie renouvelable...)

c) Matériaux et couleurs

16. Sont interdits:
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc. ...
 - l'emploi de couleurs criardes sur les murs, sur les clôtures, menuiseries, et tout autre élément extérieur.
17. les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays. La teinte de cet enduit traditionnel sera utilisée de préférence à tout autre en cas d'application d'une peinture sur les murs des constructions ou de clôture.
18. Les enduits des murs de clôture devront être similaires en couleur à ceux de la construction principale.

d) Divers

19. les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.

Article A 12 : Stationnement des véhicules`

a) Généralités

1. Le stationnement des véhicules de toute nature y compris des deux roues, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. Cette obligation n'est pas applicable :

¹⁴ Cf. lexique

- aux extensions et aux aménagements, à condition :

- qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements ou de locaux d'entreprises,
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existants en deçà des normes définies ci-après. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, deux places par tranche de 80 m² de plancher hors œuvre nette, avec un minimum de deux places par structures.

b) Constructions à usage d'habitation.

3. Il est aménagé une place de stationnement par 80 m² de logement s'il s'agit d'une construction individuelle et une place de stationnement par logement s'il s'agit d'un immeuble collectif.

c) Constructions à usage d'hébergement (hôtel, chambre d'hôte,...)

4. Il est aménagé une place de stationnement par chambre.

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

a) généralités

1. Au-dessus des installations autonomes d'assainissement les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.
2. Les bâtiments agricoles doivent être accompagné sur leurs pourtours d'un aménagement paysagé composé d'arbres de plus ou moins haute tige. Le but n'est pas de cacher le bâtiment mais de l'intégrer à un ensemble garantissant la transition entre le bâtiment et son environnement.

b) Identification des éléments pour leur préservation

3. **Les alignements**, mentionnés comme tels aux documents graphiques doivent être protégés et conservés. Ils ne constituent pas des boisements à créer. Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas leur conservation y sont donc autorisées. Il est notamment possible d'aménager des accès au travers de l'alignement à condition que cela n'engendre pas la suppression d'arbres ou d'arbustes.
4. Les coupes, abattages ou dessouchages ne sont autorisés que lorsque les arbres sont vieux ou en mauvais état sanitaire ou pour des raisons de sécurité (notamment routière) et à condition qu'ils soient suivis immédiatement d'une replantation en alignement, soit sur place, soit à une distance au plus égale à 10 m.
5. La replantation doit se faire

- pour les fruitiers existants, en fruitiers,
- pour les autres végétaux en arbres à feuilles caduques, sur haute tige, et susceptibles d'atteindre un minimum de 20 m à maturité. L'alignement ne peut être composé que d'une seule essence.

6. Les parcs et jardins identifiés au document graphique doivent conserver leurs caractéristiques actuelles. Ainsi le défrichement est interdit sauf lorsque les arbres sont vieux ou en mauvais état sanitaire ou pour des raisons de sécurité et à condition qu'ils soient suivis immédiatement d'une replantation

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article A 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - ZONE N

a) Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend

- un sous secteur Nce, correspondant au périmètre de la zone d'entraînement de la Barotte. Certaines constructions légères y sont autorisées.
- un sous secteur Ni, correspondant aux espaces inondables du PPRI. Les constructions y sont totalement proscrites.
- un sous secteur Nj, correspondant aux fonds de jardins et jardins potagers. Une constructibilité limitée y est autorisée (cabanon,...).
- un sous secteur Np, correspondant aux périmètres de zones écologiquement sensibles. Les constructions y sont totalement proscrites.

b) Rappels

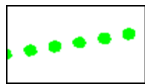
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre du code de l'Urbanisme.

- Tout projet d'abattage ou de défrichement d'espaces ou d'éléments boisés identifiés au titre des espaces boisés classés, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, est soumis à une autorisation préalable.



Espaces boisés classés

Les éléments identifiés au titre du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement. Pour chaque arbre coupé ou arraché, un arbre doit être replanté à proximité immédiate.



Linéaires végétaux à maintenir



Espaces aux caractéristiques
de parcs et jardins arborés à préserver

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes.

SECTION 1

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

Article N 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.
2. En sous-secteurs Np et Ni uniquement, sont interdites toutes constructions

Article N 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.
2. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés au moment de l'approbation du présent document.
3. Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière, dans la limite de 30m² de surface de plancher par bâtiment, et d'un bâtiment maximum par unité foncière.

Par ailleurs, sont autorisés:

En sous-secteur Nce

4. les constructions légères nécessaires au fonctionnement des activités d'enseignement et d'entraînement présentes sur le site. Ces constructions sont temporaires, elles peuvent être retirées du site à tout moment.

En sous-secteur Nj

5. les cabanes de jardins destinées à stocker le matériel d'entretien, dans la limite d'une cabane par jardin. Une cabane de jardin a une hauteur maximale de 2,5m et une surface de plancher maximale de 15m².

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

a) Accès

1. pour être constructible, un terrain¹⁵ doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
2. lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
4. les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

b) Voirie

5. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

a) Généralités

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

¹⁵ Cf. lexique

2. Toutefois, l'alimentation des animaux peut être issue d'un pompage ou d'une source.

b) Pour les constructions et installations neuves

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

3. Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.
4. A défaut de pouvoir se raccorder au réseau public, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel peut être admise sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
5. L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans des puits perdus, les fossés, cours d'eau¹⁶ ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
6. Le rejet des effluents des eaux résiduaires agricoles doit être soumis
 - soit à un prétraitement si la nature du rejet est susceptible d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif.
 - soit à un traitement permettant le rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

7. La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle sauf en cas d'impossibilité physique connue ou démontrée liée aux caractéristiques du sol et du sous-sol. Dans le cas où la gestion à la parcelle n'est pas possible, l'écoulement des eaux pluviales devra être assuré dans le réseau collecteur destiné à cet effet.
8. En l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
9. La récupération des eaux de toitures doit être favorisée pour chaque projet de construction, dans un objectif de réutilisation ultérieure.
10. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

¹⁶ Cf. lexique

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

11. Ils doivent être enterrés, sur les propriétés et sur les voies nouvelles.

c) Pour les aménagements, extensions ou annexes des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

12. Les travaux susceptibles d'engendrer un accroissement du rejet d'eaux usées ne sont autorisés que si le dispositif de branchement ou d'épuration existant permet de recevoir ces effluents dans de bonnes conditions.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

13. S'ils sont déjà enterrés sur la propriété, les réseaux liés aux travaux doivent être enterrés.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

1. Les constructions doivent respecter un retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives, ou s'implanteront en limite séparative.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité technique de les mettre en œuvre.

1. Les constructions respecteront un retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives, ou s'implanteront en limite séparative.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

2. Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions

Article N 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 : Hauteur des constructions

1. La hauteur d'une construction ou partie de construction se comprend depuis le niveau le plus bas du sol naturel compris dans son mouvement global (accidents ponctuels exclus), considéré à la périphérie de la construction et ce jusqu'au faîtage. Les cheminées et autres superstructures techniques en sont exclues.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m.

Article N 11 : Aspect extérieur

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc.est interdit.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf dans le cas suivant des opérations d'ensemble.

Article N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non règlementé

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article N 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

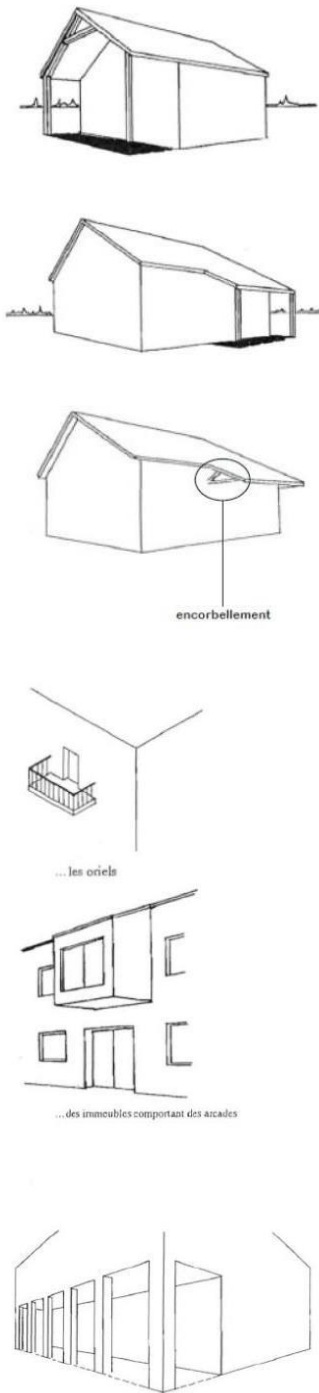
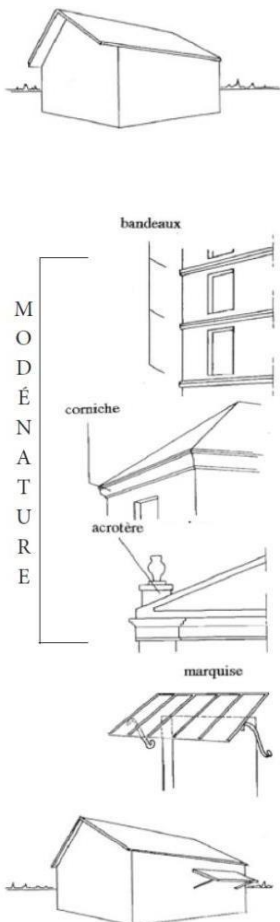
Article N 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

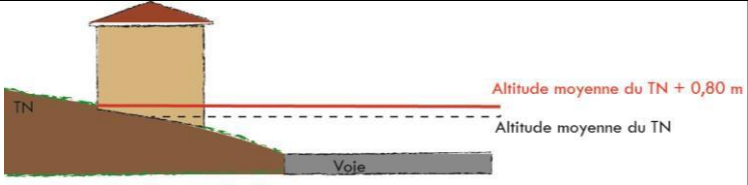
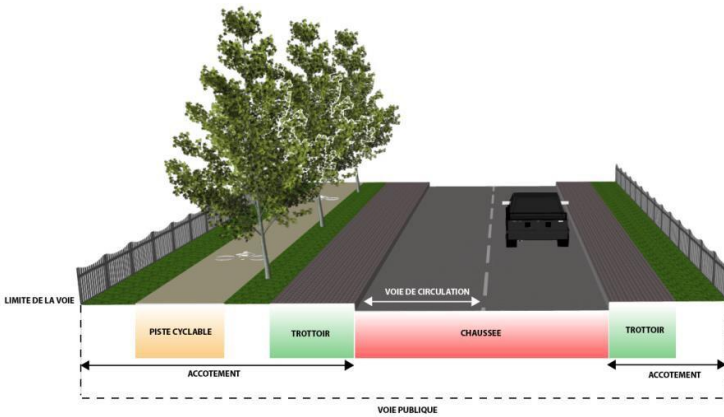
Non réglementé.

Annexes

ANNEXE 1 - GLOSSAIRE

Termes	Définitions	Remarques
ABRIS DE JARDIN	Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes..... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.	Dimensions : hauteur maximale de 2,5 mètres Superficie maximale de 15m²
ACTIVITE FORESTIERE	activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.	
AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE	construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près, etc....	
ANNEXES	Bâtiment ou construction qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité. Il est accessoire d'un bâtiment principal.	Garage, piscine, dépendance, ...).
BATIMENT PRINCIPAL	bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de services, agricoles ou forestiers et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.	
CHAUSSÉE	La chaussée est la partie de la voie publique aménagée pour la circulation des véhicules en général.	
COURS D'EAU	Constitue un cours d'eau, un écoulement d'eau courante dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année	
EMPRISE AU SOL :	L'emprise au sol, au sens du livre IV du code de l'urbanisme, correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus (<u>R.420-1</u> du code de l'urbanisme). Par ailleurs, les terrasses sont constitutives d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles ne sont pas de plain-pied par rapport au terrain une fois les travaux achevés. <i>Une terrasse est considérée de plain-pied si aucun élément ne dépasse du niveau du sol. Il est alors impossible d'en réaliser une projection verticale et par conséquent de déterminer une emprise au sol.</i> <i>Certaines terrasses qui ne sont certes pas de plain-pied sont néanmoins considérées comme non constitutives d'emprise au sol,</i>	

<p><i>dans la mesure où elles ne présentent pas d'élévation significative par rapport au sol et sont dépourvues de fondations profondes</i> <i>Elle est exprimée sous forme d'un coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie concernée et la surface du terrain.</i></p>		
	Inclus dans l'emprise au sol	Exclus de l'emprise au sol
		 <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">MODÈNATURE</p>
HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS	<p>constructions définies au Code de l'Urbanisme comme étant des "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".</p>	

LIMITE SEPARATIVE	ligne qui sépare deux unités foncières contiguës	
LIMITE DE LA VOIE :	<p>a- <u>En présence d'un plan d'alignement approuvé</u> : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.</p> <p>b- <u>En l'absence de plan d'alignement</u> : limite de l'emprise de la voie publique ou privée, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.</p>	
NIVEAU MOYEN DU SOL		
OPERATION D'AMENAGEMENT	Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte au moins deux constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.	lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.
TERRAIN	unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.	
TROTTOIR	partie de la voie publique distincte de la chaussée, qu'il s'agisse d'une chaussée classique avec ou sans voie réservée (couloir bus, bande cyclable) ou d'une piste cyclable, et de tout emplacement aménagé pour le stationnement.	
VOIE PUBLIQUE	 <p>Espace public voué à la circulation des personnes et des véhicules en tout genre.</p> <p>La voie publique est donc l'espace bordé par les limites de terrains privés</p>	Cf. définitions : - chaussée - trottoir - voie de circulation
VOIE DE CIRCULATION	subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules	Cf. définitions : - chaussée

ANNEXE 2 – Fiches SDAP		