

Département de la Saône-et-Loire

Commune de CIEL

PLAN LOCAL D'URBANISME Elaboration – Approbation



5-REGLEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour,

Le 23 avril 2013

Le Maire

Daniel RATTE



Pour copie conforme,

Le Maire

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE 1 - ZONE UA	4
CHAPITRE 2 - ZONE UB	10
CHAPITRE 3 - ZONE UX	17
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	22
CHAPITRE 4 - ZONE 1AU	22
CHAPITRE 5 - ZONE 1AUX	27
CHAPITRE 6 - ZONE 2AU	32
CHAPITRE 7 - ZONE 2AUX	34
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	36
CHAPITRE 8 - ZONE A.....	36
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	44
CHAPITRE 9 - ZONE N	44

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Les règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

Article 2 – ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

Article R111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique.

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

Article R111-4 du code de l'Urbanisme : les sites et les vestiges archéologique.

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

Article R111-15 du code de l'Urbanisme : le respect de l'environnement.

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

Article R111-21 du code de l'Urbanisme : qualité d'aspect des constructions nouvelles et leur intégration dans le paysage.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes d'utilité publiques affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Article 3 – REGLEMENTATION CONCERNANT LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Onze sites archéologiques sont recensés sur la commune (Cf. carte dans le rapport de présentation).

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

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 elles ont connaissance. »

Article 4 - LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre

En application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en cinq catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent ainsi les secteurs exposés à des nuisances sonores. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique.

Ces dispositions s'appliquent, conformément à l'arrêté préfectoral n° 99-2159-2-2 du 29 juin 1999, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 673.

Droit de préemption urbain

Le Droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser.

Article 5 - CHAMPS D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Adaptations mineures (article L.123-1-9 du 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.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'alinéa e) de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques ; les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine correspondant au centre ancien de Ciel.

Elle comporte un secteur inondable UAi et un secteur UAei inondable réservé aux équipements publics et de loisirs.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sur une parcelle située en tout ou partie dans le périmètre de protection autour de l'église, sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie,
- les exploitations forestières.

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

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En zone UA, seules sont autorisées les constructions suivantes et dans le secteur UAi sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au-dessus de la cote de la crue de référence :

- les constructions nouvelles
- les changements de destination
- les nouveaux bâtiments d'annexes
- la reconstruction en cas de sinistre.
- les extensions des entrepôts existants.

Dans le secteur UAei, seuls sont autorisés les équipements à caractère publics, de loisirs et sportifs sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au-dessus de la cote de la crue de référence.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1.Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2.Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1.Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2.Assainissement

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

3.Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales. Le pétitionnaire doit prendre des dispositions techniques pour limiter le débit d'apport aux possibilités du collecteur d'eau pluviales fixées par la collectivité.

4.Réseaux secs

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrains, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...), seront enfouis, sauf impossibilité technique avérées.

5.Collecte des ordures ménagères

Les constructions à destination d'activités ou de commerces, suivant l'importance ou le type d'activité, ainsi que les bâtiments collectifs à usage d'habitation devront comporter un local réservé au stockage des poubelles ou une aire spécifique qui devra faire l'objet d'un traitement spécifique afin de masquer les containers.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

L'un au moins des bâtiments à réaliser (y compris les annexes) sera implanté en limite sur rue.

Le long de la RD 970 (Rue du Bourg) le bâtiment à réaliser comprendra une façade en limite sur rue.

Le long de la RD 115 (Grande Rue), Un pignon de la construction sera implanté en limite de domaine public.

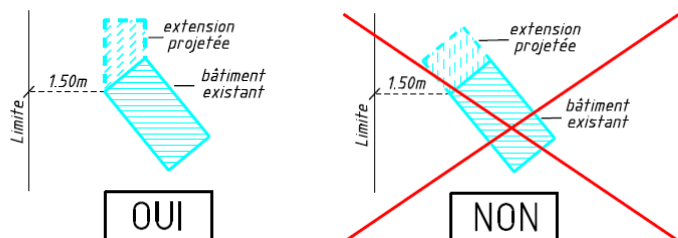
Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la construction ou l'installation :

- d'équipements d'infrastructures
- d'ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

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

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



Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative.

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite ou en recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+combles dans le cas d'une construction comportant une toiture traditionnelle, et R+1 dans le cas d'une construction comportant une toiture terrasse.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc...)

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1.Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble ; les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, ...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins..., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis l'espace public devra être masqué.

2.La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes avec des gabarits adaptés à l'échelle générale des constructions environnantes.

3.Les façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Le blanc est interdit.

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4.Toitures

Les toitures seront à deux pans ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles représentent moins de 20% de la surface couverte.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (30 m² maximum) et dont la longueur de pignon est de 5.00m maximum.

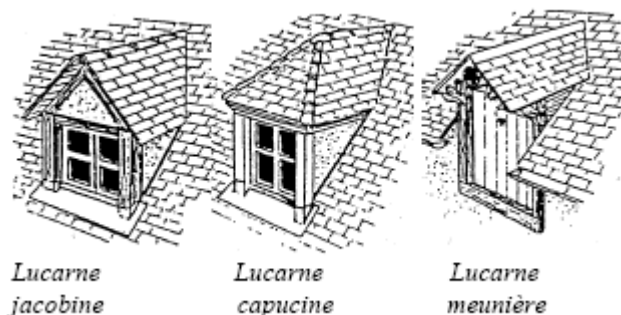
Sont interdites les toitures en pointe de diamant sur les bâtiments principaux.

La pente sera comprise entre 70% et 100% pour les bâtiments principaux. La pente des toits des bâtiments annexes devra soit être identique à celle des bâtiments principaux, soit comprise entre 30% et 40 %.

Les coyaux, galeries ou appentis, sont autorisés avec des pentes différentes de celles du bâtiment principal.

Les matériaux de couverture, à l'exception des capteurs solaires, auront l'aspect de tuiles plates ou mécaniques nuancées brunes, rouge foncé ou brun clair.

Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture. Pour les constructions neuves, ils seront intégrés à la toiture sans surépaisseur.



Les seules ouvertures admises en toiture, sont:

- les châssis intégrés à la pente du toit,
- les lucarnes à deux pans, dites «jacobines»,
- les lucarnes à croupe dites «capucines»,
- les lucarnes passantes dites «meunières».

5. Clôtures sur rue

Les clôtures en façade de l'espace public devront être constituées :

- soit d'une grille ou d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, comportant ou non un mur bahut,
- soit d'un mur plein en pierres ou en maçonnerie enduite rehaussé ou non de grille ou grillage, l'enduit étant traité de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal.

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m.

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Sont interdites, les clôtures constituées de claustras en bois, de plaques de béton préfabriquées ou de tout autre matériau d'aspect similaire.

Les boîtiers électriques et de gaz, ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

6. Dérogations

Des dispositions différentes des règles des chapitres 2 à 5 seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Les vérandas et les abris de jardins pourront également déroger à ces règles mais devront être un complément harmonieux de la construction principale.

ARTICLE UA 12 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...).

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent être plantées d'arbres de hautes tiges de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Dans les opérations groupées, des espaces, verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, pourront être exigés.

Des écrans végétaux pourront être prescrits pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone UB correspond aux zones urbaines de CIEL autres que le centre bourg.

La zone comporte :

- un secteur UBe réservé aux équipements publics et de loisirs.
- un secteur inondable (UBi), correspondant aux plans des surfaces submersibles du Doubs et de la Saône.
- un secteur inondable (UBin ou Uein) correspondant à l'aléa fort d'inondation de la nouvelle crue de référence.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sur une parcelle située en tout ou partie dans le périmètre de protection autour de l'église, sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie,
- les exploitations forestières

Dans les secteurs UBi, UBin et UeiEn : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sols.

Les bâtiments destinés à l'exploitation agricole lorsque le siège d'exploitation existe déjà et que le bâtiment n'est pas destiné à l'élevage.

Dans le secteur UBi, sont autorisés, sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au-dessus de la cote de la crue de référence et sous réserve qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des eaux,

- les changements de destination
- les extensions des constructions existantes
- les nouveaux bâtiments d'annexes
- la reconstruction en cas de sinistre.

Dans les secteurs UBin et Uein, seules sont autorisées, à condition que les planchers habitables et les planchers fonctionnels soient situés au-dessus de la cote de la crue de référence :

- les changements de destination,
- les extensions, à condition qu'elles s'inscrivent dans la continuité de service et de vie du centre urbain
- les nouvelles constructions :
 - ♦ en cas d'opérations de renouvellement urbain s'inscrivant dans la continuité de service et de vie du centre urbain

- ◆ en cas de reconstructions après démolition sous réserve de mise en œuvre de mesures de limitation de vulnérabilité.
- ◆ dans les espaces dit « dents creuses » : espaces peu ou pas bâtis, dont la superficie est proche du parcellaire voisin, à l'exception des espaces publics tels que les jardins publics, squares, cimetière...

Dans ces secteurs, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée sous réserve que la destruction ne soit pas consécutive à une inondation. La nouvelle construction doit être établie de manière à limiter la vulnérabilité, notamment en prenant en compte la cote de référence pour l'implantation de la construction.

Dans le secteur UBe, seuls sont autorisés les équipements à caractère publics, de loisirs et sportifs.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires ou personnel de l'installation.

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2. Assainissement

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe. Le pétitionnaire doit prendre des dispositions techniques pour limiter le débit d'apport aux possibilités du collecteur d'eau pluviales fixées par la collectivité.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration).

4. Réseaux secs

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrains, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...), seront enfouis, sauf impossibilité technique avérées.

5. Collecte des ordures ménagères

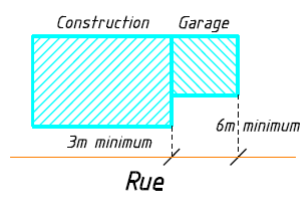
Les constructions à destination d'activités ou de commerces, suivant l'importance ou le type d'activité, ainsi que les bâtiments collectifs à usage d'habitation devront comporter un local réservé au stockage des poubelles ou une aire spécifique qui devra faire l'objet d'un traitement spécifique afin de masquer les containers.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

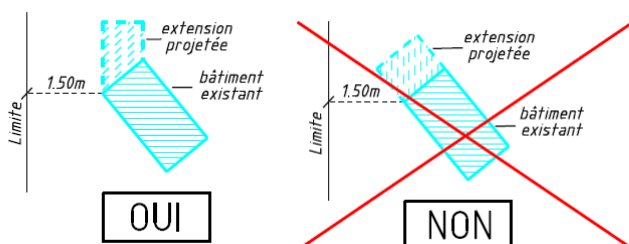
Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent ou en recul de 3 mètres au minimum.



La partie de la construction destinée au garage des véhicules, si elle n'est pas implantée en limite, s'implantera à une distance d'au moins 6.00m de l'alignement pour permettre le stationnement de la voiture devant le garage à l'intérieur de la propriété.



Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et l'alignement.

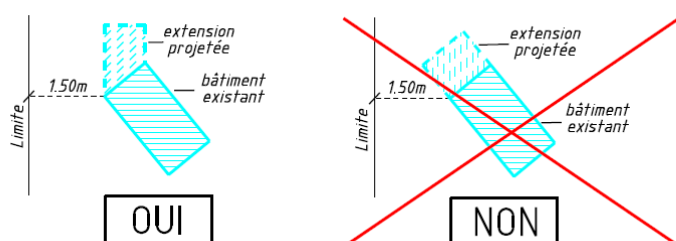
Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la construction ou l'installation :

- d'équipements d'infrastructures
- d'ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative.

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+combles dans le cas d'une construction comportant une toiture traditionnelle, et R+1 dans le cas d'une construction comportant une toiture terrasse.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc...)

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble ; les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, ...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins..., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis l'espace public devra être masqué.

2. La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes avec des gabarits adaptés à l'échelle générale des constructions environnantes.

3. Les façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Le blanc est interdit.

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4. Toitures

Bâtiments d'habitation :

Les toitures seront à deux pans ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles représentent moins de 20% de la surface couverte ou si elles sont végétalisées.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (30 m² maximum) et dont la longueur de pignon est de 5.00m maximum.

Sont interdites les toitures en pointe de diamant sur les bâtiments principaux.

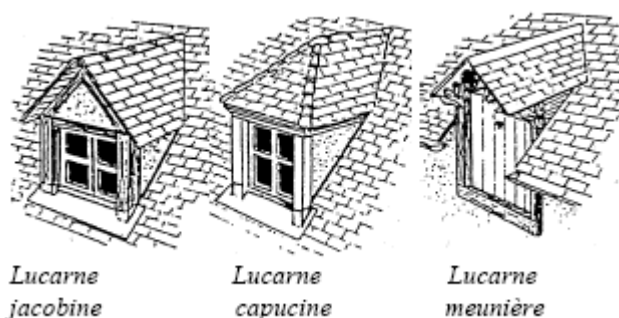
La pente sera comprise entre 70% et 100% pour les bâtiments principaux. La pente des toits des bâtiments annexes devra soit être identique à celle des bâtiments principaux, soit comprise entre 30% et 40 %.

Les coyaux, galeries ou appentis, sont autorisés avec des pentes différentes de celles du bâtiment principal.

L'extension des bâtiments dont les toitures ne respectent pas la règle précédente est autorisée en continuité de l'existant.

Les matériaux de couverture, à l'exception des capteurs solaires, auront l'aspect de tuiles plates ou mécaniques nuancées brunes, rouge foncé ou brun clair.

Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture. Pour les constructions neuves, ils seront intégrés à la toiture sans surépaisseur.



Les seules ouvertures admises en toiture, sont :

- les châssis intégrés à la pente du toit,
- les lucarnes à deux pans, dites «jacobines»,
- les lucarnes à croupe dites «capucines»,
- les lucarnes passantes dites «meunières».

Bâtiments d'activité :

La pente des toits des constructions à d'activité sera de 20 % minimum.

5. Clôtures sur rue

Les clôtures en façade de l'espace public devront être constituées :

- soit d'une haie vive champêtre composées d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- soit d'une grille ou d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, comportant ou non un mur bahut,
- soit d'un mur plein en pierres ou en maçonnerie enduite rehaussé ou non de grille ou grillage, l'enduit étant traité de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal,

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m.

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Sont interdites, les clôtures constituées de claustras en bois, de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau d'aspect similaire.

Les boîtiers électriques et de gaz, ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

6. Dérogations

Des dispositions différentes des règles des chapitres 2 à 5 seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Les vérandas et les abris de jardins pourront également déroger à ces règles mais devront être un complément harmonieux de la construction principale.

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...).

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent être plantées d'arbres de hautes tiges de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Des écrans végétaux pourront être prescrits pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans les opérations groupées, des espaces, verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, pourront être exigés.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 3 - Zone UX

Les zones urbaines dites « zone UX » définissent les secteurs de la commune réservés aux activités industrielles, artisanales et commerciales déjà équipées.

La zone UX comporte :

- un secteur inondable (UXi), correspondant aux plans des surfaces submersibles du Doubs et de la Saône.
- un secteur inondable (UXin) correspondant à l'aléa fort d'inondation de la nouvelle crue de référence.

La zone est partiellement incluse dans la bande de bruit de 100 mètres de part et d'autre de la RD 673 définie par l'arrêté préfectoral n° 99-2159-2-2 du 29 juin 1999 et qui est joint en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage agricole, à l'exception des hangars de stockage de matériels.
- les exploitations de carrières ;
- les terrains de camping et de caravanage.
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.

Dans le secteur UXin, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et à raison d'un logement unique par installation. Celui-ci devra être intégré au bâtiment d'activité.

Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sols.

Dans le secteur UXi, les constructions sont autorisées sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au-dessus de la cote de la crue de référence.

Dans le secteur UXin, seules sont autorisées, à condition que les planchers fonctionnels et les planchers habitables soient situés au-dessus de la cote de la crue de référence :

- les reconstructions après démolition sous réserve de mise en œuvre de mesures de limitation de vulnérabilité et s'il n'y a pas d'augmentation de surface d'emprise au sol
- l'extension des bâtiments existants, à condition qu'elle soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol, qu'elle n'excède pas 25 % de l'emprise au sol du bâtiment existant pour les bâtiments industriels et commerciaux et qu'elle n'entraîne pas de création de logement ou d'hébergement supplémentaire.

Dans ce même secteur, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée sous réserve que la destruction ne soit pas consécutive à une inondation. La nouvelle construction doit être établie de manière à limiter la vulnérabilité, notamment en prenant en compte la cote de référence pour l'implantation de la construction.

ARTICLE UX3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1.Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2.Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1.Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2.Assainissement

Dans les secteurs d'assainissement collectifs identifiés au plan de zonage d'assainissement

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3.Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe. Le pétitionnaire doit prendre des dispositions techniques pour limiter le

débit d'apport aux possibilités du collecteur d'eau pluviales fixées par la collectivité, et traiter les eaux de ruissellement des parkings et aires de stockage avant rejet.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration)

4. Réseaux secs

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrains, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...), seront enfouis, sauf impossibilité technique avérées.

ARTICLE UX5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la Départementale 973, les constructions s'implanteront à 25.00 m au moins de l'alignement.

Les constructions s'implanteront à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la construction ou l'installation :

- d'équipements d'infrastructures
- d'ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la parcelle voisine est en zone UX, elles doivent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs, coupe-feu), soit à plus de 5 mètres de cette limite.

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX, elles doivent être implantées à plus de 5 mètres de la limite séparative.

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UX10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant le terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Une hauteur différente peut-être admise ou imposée :

- pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle autorisée par le présent règlement, seule est admise la réalisation de dispositifs techniques, tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire, ...

Les surélévations des constructions existantes devront respecter les règles édictées ci-dessus.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

Constructions

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes présentera une certaine unité.

Les constructions à caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, sinon, la pente des toits sera de 5% minimum.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée brut et du fibro ciment teinte naturelle est interdit.

Les bardages de couleurs vives sont interdits. Les tons soutenus seront privilégiés pour faciliter l'intégration des constructions.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué.

Clôtures sur rue

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vu d'être recouverts (briques creuses, agglomérés de ciment...) et les matériaux de rebut.

La hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres sauf dans le secteur concerné par l'exploitation des postes de transformation des lignes hautes tension.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

ARTICLE UX12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur leur tènement foncier, en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...).

ARTICLE UX13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, ou si la protection contre les nuisances sonores le justifie, la plantation d'écrans végétaux pourra être prescrite.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent être plantées d'arbres de hautes tiges de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 4 - ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité des fonctions urbaines.

Elle comporte deux secteurs :

- 1AUa qui correspond au secteur de la Bretonnière destiné à la construction de logements pour personnes âgées et au secteur sud du Nièvre destiné à la construction de l'EPHAD.
- 1AUb qui correspond au secteur nord du Nièvre.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sur une parcelle située en tout ou partie dans le périmètre de protection autour de l'église, sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- l'entrepôt.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

La zone doit être aménagée soit en une seule fois, soit en plusieurs tranches. S'il ne s'agit pas d'une opération d'aménagement d'ensemble aménagée en une seule fois, l'aménagement partiel devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

En application de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme : le secteur 1AUb devra comprendre un minimum de 8 logements locatifs.

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires ou personnel de l'installation.

Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sols.

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1.Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2.Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1.Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2.Assainissement

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe. Le pétitionnaire doit prendre des dispositions techniques pour limiter le débit d'apport aux possibilités du collecteur d'eau pluviales fixées par la collectivité.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration).

4. Réseaux secs

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrains, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...), seront enfouis, sauf impossibilité technique avérées.

5. Collecte des ordures ménagères

Les constructions à destination d'activités ou de commerces, suivant l'importance ou le type d'activité, ainsi que les bâtiments collectifs à usage d'habitation devront comporter un local réservé au stockage des poubelles ou une aire spécifique qui devra faire l'objet d'un traitement spécifique afin de masquer les containers.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent ou en recul de 3 mètres au minimum.

Dans les ensembles de constructions à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la construction ou l'installation :

- d'équipements d'infrastructures
- d'ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+ combles dans le cas d'une construction comportant une toiture traditionnelle, et R+2 dans le cas d'une construction comportant une toiture terrasse.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2+combles dans le cas d'une construction comportant une toiture traditionnelle, et R+2 dans le cas d'une construction comportant une toiture terrasse.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc...)

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble ; les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, ...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins..., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis l'espace public devra être masqué.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages d'édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes avec des gabarits adaptés à l'échelle générale des constructions environnantes.

3. Les façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Le blanc est interdit.

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4. Clôtures sur rue

Les clôtures en façade de l'espace public devront être constituées :

- soit d'une haie vive champêtre composées d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- soit d'une grille ou d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, comportant ou non un mur bahut,
- soit d'un mur plein en pierres ou en maçonnerie enduite rehaussé ou non de grille ou grillage, l'enduit étant traité de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal,

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m.

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Sont interdites, les clôtures constituées de claustras en bois, de plaques de béton préfabriquées ou de tout autre matériau d'aspect similaire.

Les boîtiers électriques et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...).

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les opérations devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Règle s'appliquant à la parcelle et non à l'opération dans son ensemble : au minimum 30% de la superficie de l'unité foncière (assiette d'une construction à usage d'habitation, individuelle ou collective) doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent être plantées d'arbres de hautes tiges de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est de 0.5.

CHAPITRE 5 - Zone 1AUX

Cette zone correspond au secteur non équipé destiné à recevoir une urbanisation à vocation principale d'activité.

Elle est partiellement incluse dans la bande de bruit de 100 mètres de part et d'autre de la RD 673 définie par l'arrêté préfectoral n° 99-2159-2-2 du 29 juin 1999 et qui est joint en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE 1AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage agricole, à l'exception des hangars de stockage de matériels.
- les exploitations de carrières ;
- les terrains de camping et de caravanage.
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.

ARTICLE 1AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

La zone doit être aménagée en une seule fois.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et à raison d'un logement unique par installation. Celui-ci devra être intégré au bâtiment d'activité.

Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sols.

ARTICLE 1AUX3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1.Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2.Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUX4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1.Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2.Assainissement

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

3.Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe. Le pétitionnaire doit prendre des dispositions techniques pour limiter le débit d'apport aux possibilités du collecteur d'eau pluviales fixées par la collectivité, et traiter les eaux de ruissellement des parkings et aires de stockage avant rejet.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration)

4.Réseaux secs

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrains, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...), seront enfouis, sauf impossibilité technique avérées.

ARTICLE 1AUX5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la Départementale 973, les constructions s'implanteront à 25.00 m au moins de l'alignement.

Les constructions s'implanteront à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la construction ou l'installation :

- d'équipements d'infrastructures
- d'ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

ARTICLE 1AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la parcelle voisine est en zone c'activité (UX OU AUX), elles doivent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs, coupe-feu), soit à plus de 5 mètres de cette limite.

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX, elles doivent être implantées à plus de 5 mètres de la limite séparative.

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE 1AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AUX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE 1AUX10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant le terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée :

- pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle autorisée par le présent règlement, seule est admise la réalisation de dispositifs techniques, tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire, ...

Les surélévations des constructions existantes devront respecter les règles édictées ci-dessus.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE 1AUX11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

Constructions

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes présentera une certaine unité.

Les constructions à caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, sinon, la pente des toits sera de 5% minimum.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée brut et du fibro ciment teinte naturelle est interdit.

Les bardages de couleurs vives sont interdits. Les tons soutenus seront privilégiés pour faciliter l'intégration des constructions.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué.

Clôtures sur rue

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, agglomérés de ciment...) et les matériaux de rebut.

La hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres sauf dans le secteur concerné par l'exploitation des postes de transformation des lignes hautes tension.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

ARTICLE 1AUX12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...).

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...).

ARTICLE 1AUX13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux pourra être prescrite.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent être plantées d'arbres de hautes tiges de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

ARTICLE 1AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 6 - ZONE 2AU

Cette zone, insuffisamment desservie, constitue une réserve foncière destinée à l'urbanisation à long terme. Elle est destinée à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitation.

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme.

La réglementation, minimum dans le présent règlement (seuls les articles 1, 2, 6 et 7 sont réglementés), sera complétée lors de la modification du PLU.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sur une parcelle située en tout ou partie dans le périmètre de protection autour de l'église, sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- Les exploitations forestières,
- les exploitations agricoles.
- les installations classées,
- le dépôt de véhicules et de matériaux inertes.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition qu'elles n'induisent pas de nuisance et de danger incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, seules sont autorisées les constructions d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent ou en recul de 3 mètres au minimum.

Dans les ensembles de constructions à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la construction ou l'installation :

- d'équipements d'infrastructures
- d'ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite ou en recul.

CHAPITRE 7 - Zone 2AUX

Cette zone, insuffisamment desservie, constitue une réserve foncière destinée à l'urbanisation à long terme. Elle est destinée à recevoir une urbanisation à vocation principale d'activité.

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme.

La réglementation, minimum dans le présent règlement (seuls les articles 1, 2, 6 et 7 sont réglementés), sera complétée lors de la modification du PLU.

La zone est partiellement incluse dans la bande de bruit de 100 mètres de part et d'autre de la RD 673 définie par l'arrêté préfectoral n° 99-2159-2-2 du 29 juin 1999 et qui est joint en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE 2AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- Les exploitations forestières,
- les exploitations agricoles.
- les installations classées,
- le dépôt de véhicules et de matériaux inertes.

ARTICLE 2AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition qu'elles n'induisent pas de nuisance et de danger incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, seules sont autorisées les constructions d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la Départementale 973, les constructions s'implanteront à 25.00 m au moins de l'alignement.

Les constructions s'implanteront à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la construction ou l'installation :

- d'équipements d'infrastructures
- d'ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

ARTICLE 2AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la parcelle voisine est en zone UX, elles doivent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs, coupe-feu), soit à plus de 5 mètres de cette limite.

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX, elles doivent être implantées à plus de 5 mètres de la limite séparative.

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite ou en recul.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

<h3>CHAPITRE 8 - Zone A</h3>

Les zones agricoles dites « zone A » définissent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comprend :

- un secteur inondable Ai inconstructible,
- un secteur Aci correspondant aux sites des exploitations agricoles situés en zone inondable conformément aux plans des surfaces submersibles du Doubs et de la Saône,
- un secteur Acin correspondant aux sites des exploitations agricoles situés en zone inondable conformément à l'aléa fort d'inondation de la nouvelle crue de référence,
- un secteur Ae correspondant au cimetière.
- un secteur Ah correspondant aux constructions dispersées en zones agricoles autour desquelles l'installation d'annexes est permise et un secteur Ahi situé en zone inondable.
- un secteur An, non constructible en raison de sa proximité avec la zone urbaine.

La zone est partiellement incluse dans la bande de bruit de 100 mètres de part et d'autre de la RD 673 définie par l'arrêté préfectoral n° 99-2159-2-2 du 29 juin 1999 et qui est joint en annexe du dossier de PLU.

L'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme prévoit que : « *Le plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

L'ancienne maison forte de Vaultvry, classée en Ah, fait l'objet d'une protection particulière au titre l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, définie dans la pièce n°9 du dossier de PLU.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sur une parcelle située en tout ou partie dans le périmètre de protection autour de l'église, sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions destinées à :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'exploitation forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

Toutes les occupations du sol sont interdites dans les secteurs Ai et An.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci et s'il existe préalablement une construction à usage d'activité agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole et viticole.
- les services publics et les services d'intérêt collectif à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des infrastructures ou dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à condition qu'elles ne comportent pas de sous-sols.

Dans le secteur Ah et dans le secteur Ahi, à condition que le premier plancher de tout bâtiment se situe au-dessus de la cote de la crue de référence, sont autorisés, à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone, aux paysages et à l'environnement :

- les changements de destination
- les extensions des constructions existantes
- les nouveaux bâtiments d'annexes
- la reconstruction en cas de sinistre

Dans le secteur Ae, les aménagements et constructions nécessaires au fonctionnement du cimetière sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,

Dans le secteur Aci, les constructions autorisées le sont sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au dessus de la cote de la crue de référence.

Dans le secteur Acin, seuls sont autorisés :

- ⇒ La reconstruction après démolition sous réserve de mise en œuvre de mesures de limitation de vulnérabilité et du respect de la cote de référence pour l'implantation de la cote du premier plancher et s'il n'y a pas d'augmentation de surface d'emprise au sol.
- ⇒ Les hangars et bâtiments agricoles (ouverts sur au moins deux côtés) sous réserve :
 - d'être liés et indispensables aux exploitations agricoles existantes et sans alternative hors zone inondable,
 - que le stockage soit situé au-dessus de la cote de référence ou qu'ils puissent être évacués rapidement. L'évacuation doit être possible dès l'alerte de crues génératrices de débordements importants susceptibles d'avoir un impact significatif sur la vie collective et la sécurité des biens et des personnes (niveau de vigilance orange de vigicrues).
- ⇒ L'extension des bâtiments existants sous réserve :
 - d'être inférieure à 20 m² d'emprise au sol,
 - de ne pas excéder 25% de l'emprise au sol du bâtiment existant pour les bâtiments industriels et commerciaux,
 - qu'elle n'entraîne pas de création de logement ou d'hébergement supplémentaire et tout plancher de l'extension situé au-dessus de la cote de référence ne soit pas affecté à l'usage de logement ou d'hébergement.

Dans ce même secteur, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée sous réserve que la destruction ne soit pas consécutive à une inondation. La nouvelle construction

doit être établie de manière à limiter la vulnérabilité, notamment en prenant en compte la cote de référence pour l'implantation de la construction.

Le changement de destination dont l'objet est la création d'un logement ou d'hébergement est interdit. Tout autre changement de destination doit impliquer une diminution de la vulnérabilité des biens et des personnes.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2. Assainissement

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration)

4. Réseaux secs

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrains, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

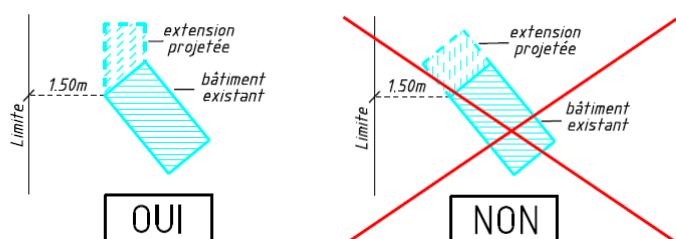
Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...), seront enfouis, sauf impossibilité technique avérées.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en limite ou à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.



Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la construction ou l'installation :

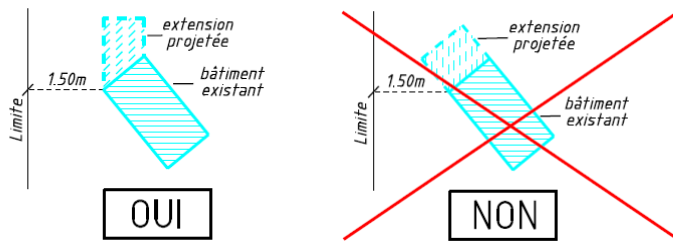
- d'équipements d'infrastructures
- d'ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 5 mètres.

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance au minimum de 3 mètres.



Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative.

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+ combles dans le cas d'une construction comportant une toiture traditionnelle, et R+1 dans le cas d'une construction comportant une toiture terrasse.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit, excepté pour les locaux techniques type silos nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc...)

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble ; les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, ...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins..., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis l'espace public devra être masqué.

Bâtiment agricoles

La couverture des bâtiments agricoles, à l'exception des tunnels, devra avoir un aspect de :

- tôles nervurées de teinte brun-rouge (RAL 8012) ou gris-beige (RAL 1019 ou 7032) ou vert (RAL 6003) ou gris foncé (RAL 7022) ;
- plaques fibres-ciment de teinte rouge-brun ou gris-beige ou naturel ou nuancé ;
- plaques de fibres-ciment teintées aux sels métalliques ;
- tôles imprimées revêtues d'un grésage de tons nuancés.

Le bardage des bâtiments agricoles, à l'exception des tunnels, devra avoir un aspect de :

- tôles nervurées de ton brun (RAL 7006) ou gris (RAL 7023 ou 7033) ou gris olive (RAL 7002) ou gris souris (RAL 7003) ou brun sépia (RAL 8014) ou beige (RAL 1019). Les ouvertures seront réalisées dans le même ton.
- planches traitées aux sels métalliques pour permettre le vieillissement naturel.

Le bardage descendra le plus bas possible par rapport au sol extérieur.

L'enduit reprendra la tonalité de la pierre locale de manière à se fondre dans le paysage.

I- Constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions

1.La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes avec des gabarits adaptés à l'échelle générale des constructions environnantes.

2.Les façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Le blanc interdit.

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3.Toitures

Les toitures seront à deux pans ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles représentent moins de 20% de la surface couverte ou si elles sont végétalisées.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (30 m² maximum) et dont la longueur de pignon est de 5.00m maximum.

Sont interdites les toitures en pointe de diamant sur les bâtiments principaux.

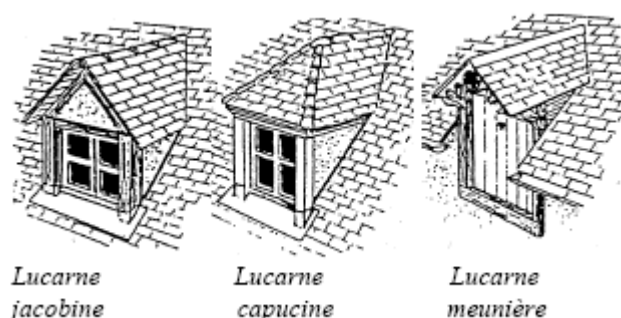
La pente sera comprise entre 70% et 100% pour les bâtiments principaux. La pente des toits des bâtiments annexes devra soit être identique à celle des bâtiments principaux, soit comprise entre 30% et 40 %.

Les coyaux, galeries ou appentis, sont autorisés avec des pentes différentes de celles du bâtiment principal.

L'extension des bâtiments dont les toitures ne respectent pas la règle précédente est autorisée en continuité de l'existant.

Les matériaux de couverture, à l'exception des capteurs solaires, auront l'aspect de tuiles plates ou mécaniques nuancées brunes, rouge foncé ou brun clair.

Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture. Pour les constructions neuves, ils seront intégrés à la toiture sans surépaisseur.



Les seules ouvertures admises en toiture, sont:

- les châssis intégrés à la pente du toit,
- les lucarnes à deux pans, dites «jacobines»,
- les lucarnes à croupe dites «capucines»,
- les lucarnes passantes dites «meunières».

4.Clôtures sur rue

Les clôtures en façade de l'espace public devront être constituées :

- soit d'une haie vive champêtre composées d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- soit d'une grille ou d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, comportant ou non un mur bahut,
- soit d'un mur plein en pierres ou en maçonnerie enduite rehaussé ou non de grille ou grillage, l'enduit étant traité de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal,

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m.

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Sont interdites, les clôtures constituées de claustras en bois, de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau d'aspect similaire.

Les boîtiers électriques et de gaz, ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

5. Dérogations

Des dispositions différentes des règles des chapitres 2 à 5 seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Les vérandas et les abris de jardins pourront également déroger à ces règles mais devront être un complément harmonieux de la construction principale.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur leur tènement foncier, en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux pourra être prescrite.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de volume équivalents et d'essences locales.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

<h3>CHAPITRE 9 - Zone N</h3>

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » définissent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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 leur caractère d'espaces naturels.

La zone comporte un secteur inondable (Ni).

La zone comporte un secteur réservé aux équipements publics et de loisirs (Ne)

La zone comporte un secteur (Nj) correspondant à des arrières de propriété occupés par des espaces naturels et des jardins.

La zone est partiellement incluse dans la bande de bruit de 100 mètres de part et d'autre de la RD 673 définie par l'arrêté préfectoral n° 99-2159-2-2 du 29 juin 1999 et qui est joint en annexe du dossier de PLU.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sur une parcelle située en tout ou partie dans le périmètre de protection autour de l'église, sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les exploitations agricoles.
- les installations classées,
- le dépôt de véhicules et de matériaux inertes.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition qu'elles n'induisent pas de nuisance et de danger incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, sont autorisées les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les services publics et les services d'intérêt collectif à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements, sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires pour un équipement lié à la destination de la zone.

- les abris légers pour animaux, sous réserve qu'ils soient d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et qu'ils soient démontables et ne comportent pas de dalle.

Dans le secteur Nj, le premier plancher de tout bâtiment doit se situer au-dessus de la cote de la crue de référence.

Dans le secteur Nj : la création des annexes fonctionnelles des constructions existantes dans une limite d'emprise au sol de 25 m² par bâtiment ainsi que les piscines.

Dans le secteur Ne :

- Les équipements touristiques, de loisirs et sportifs tels que tennis, piscine, club hippique, parc de loisirs, et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.
- les constructions d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1.Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2.Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1.Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2.Assainissement

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration)

4. Réseaux secs

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrains, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...), seront enfouis, sauf impossibilité technique avérées.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la construction ou l'installation :

- d'équipements d'infrastructures
- d'ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur NJ, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 10%.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nj, la hauteur totale des constructions autorisées ne doit pas excéder 3.00 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.