

VILLERS LES POTS

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Pièce n°5 - Document approuvé par délibération du Conseil Municipal, le :

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	23
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE	44
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	53

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VILLERS LES POTS du département de la Côte d'Or.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R. 111-21 : respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, de la conservation des perspectives monumentales.

2. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

Aux termes de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville, « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

3. Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. L'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme, relatif à l'utilisation de matériaux renouvelables , de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales et à la production d'énergie renouvelable.
5. L'article R. 123-10-1DU Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »
6. L'article L. 421-6 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
7. Les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14

Les articles 1 à 14 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

RAPPELS :

- En cas de délibération prise par le Conseil Municipal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU,
- Sera considéré comme annexe, un bâtiment de volume et d'emprise limités, non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci et dont l'emprise ne dépassera pas 30 m².

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

ARTICLE U.A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- les parcs d'attraction ouverts au public.

Sont interdites toutes constructions agricoles nouvelles.

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

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE U.A. 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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

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

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à double sens doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 5 mètres de largeur.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et terminant en impasse doit être aménagée de façon à permettre le demi-tour aux engins de lutte contre l'incendie ou de ramassage des déchets.

ARTICLE U.A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Toutefois, si le terrain ne permet pas une infiltration suffisante des eaux pluviales, la construction pourra rejeter le trop-plein dans le réseau public d'eaux pluviales.

Les eaux de ruissellements des parcelles ne doivent être en aucun cas rejetées sur le domaine public.

4.) Electricité et téléphone :

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

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE U.A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute nouvelle construction ou installation doit être située :

- soit avec le même alignement qu'une des constructions qui jouxte le terrain à construire, si la façade avant de cette construction référence est située soit sur limite soit à une distance minimum de 5 mètres,
- soit sur limite ou à une distance minimum de 5 mètres dans le cas où aucune construction ne jouxte le terrain à construire.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Ces implantations par rapport aux limites ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur. Celle-ci pourra tout de même ne pas être autorisée en limite d'emprise publique sous certaines conditions (notamment vis-à-vis de la configuration de l'espace public). L'isolation par l'extérieur n'y sera possible que si elle peut être réalisée sur la parcelle.

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

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

Ces implantations par rapport aux limites ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE U.A. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U.A. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

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

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. Seules les éoliennes sont limitées à 12 mètres de hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes sont limitées à 3,20 mètres à l'égout.

ARTICLE U.A. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les sous-sols sont autorisés si un drainage est prévu par raccordement gravitaire au réseau ou par tout autre moyen technique.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs doit par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2) Toitures

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34 ° pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis. L'éclairage éventuel des combles sera fait par lucarnes à deux ou trois pentes ou par des fenêtres en pignon ou par des châssis de toit.

Matériaux de toitures

Dans le cas des réhabilitations, les matériaux de couverture seront traités dans le respect et en cohérence avec le style du bâtiment.

Dans le cas des constructions neuves, le choix des matériaux de toiture devra être réalisé en fonction de l'aspect des matériaux des toitures avoisinantes.

3) Matériaux et couleurs

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4) Clôtures

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

En limite d'emprise publique, elles seront limitées à un mur-bahut de 1.20 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie de 0.80 mètre ou couplé à une haie.

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façades des constructions.

ARTICLE U.A. 12 - STATIONNEMENT

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements de destination des locaux à usage d'habitation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 80 m² de surface de plancher : 1 place,
- au-delà de 80 m² et jusqu'à 150 m² de surface de plancher: 2 places,
- au-delà de 150 m² de surface de plancher : 3 places.

Pour les autres constructions nouvelles autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 100 m² de surface de plancher : 1 place,
- au-delà de 100 m² et jusqu'à 200 m² de surface de plancher : 2 places,
- au-delà de 200 m² de surface de plancher : 3 places.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Espaces boisés classés :

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 25 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméables.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les arbres à haute tige sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 3 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

ARTICLE U.A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne des secteurs périphériques peu denses.

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

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

Certains secteurs de la zone UB sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Saône et ses affluents. Ceux-ci sont identifiés par un indice « i » dans le règlement graphique. Dans ces secteurs, il convient de se reporter au règlement du PPRI.

Certains secteurs de la zone UB sont concernés par une orientation d'aménagement et de programmation ou par l'étude au titre de la loi Barnier (L111-1-4).

Le secteur particulier UBJ est une zone de jardin uniquement destinée à l'accueil de constructions annexes.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- les parcs d'attraction ouverts au public.

Sont interdites toutes constructions agricoles nouvelles.

Dans le secteur UBJ :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en article 2.

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

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les constructions ou les installations doivent être compatibles avec l'aménagement prévu par les orientations d'aménagement et de programmation, dans les secteurs concernés.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs de nuisances sonores (à proximité de la RD 905), les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique

Dans le secteur UBJ :

Sont autorisées :

- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- L'extension, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes dans la zone sans pouvoir dépasser 30 % de la surface de plancher existante au moment de l'approbation initiale de ce document.
- Les annexes à l'habitat tel que défini dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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

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

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à double sens doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 5 mètres de largeur.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et terminant en impasse doit être aménagée de façon à permettre le demi-tour aux engins de lutte contre l'incendie ou de ramassage des déchets.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Toutefois, si le terrain ne permet pas une infiltration suffisante des eaux pluviales, la construction pourra rejeter le trop-plein dans le réseau public d'eaux pluviales.

Les eaux de ruissellements des parcelles ne doivent être en aucun cas rejetées sur le domaine public.

4.) Electricité et téléphone :

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

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD 905	35 mètres
Autres voies publiques	5 mètres
Voies privées	5 mètres
Chemins piétons et cyclables	Néant

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service public (des télécommunications, de télédiffusion...)

Ces implantations par rapport aux limites ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur. Celle-ci pourra tout de même ne pas être autorisée en limite d'emprise publique sous certaines conditions (notamment vis-à-vis de la configuration de l'espace public). L'isolation par l'extérieur n'y sera possible que si elle peut être réalisée sur la parcelle.

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

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

Ces implantations par rapport aux limites ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

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

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. Seules les éoliennes sont limitées à 12 mètres de hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes sont limitées à 3,20 mètres à l'égout.

Dispositions particulières au secteur UBJ :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,2 mètres de l'égout des toitures en limite séparative.

La hauteur des annexes sont limitées à 3,20 mètres à l'égout.

La longueur des constructions ne doit pas dépasser 5 mètres en limite séparative.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les sous-sols sont autorisés si un drainage est prévu par raccordement gravitaire au réseau ou par tout autre moyen technique.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs doit par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2) Toitures

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34 ° pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis. L'éclairage éventuel des combles sera fait par lucarnes à deux ou trois pentes ou par des fenêtres en pignon par des châssis de toit.

Matériaux de toitures

Dans le cas des réhabilitations, les matériaux de couverture seront traités dans le respect et en cohérence avec le style du bâtiment.

Dans le cas des constructions neuves, le choix des matériaux de toiture devra être réalisé en fonction de l'aspect des matériaux des toitures avoisinantes.

3) Matériaux et couleurs

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4) Clôtures

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

En limite d'emprise publique, elles seront limitées à un mur-bahut de 1.20 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie de 0.80 mètre ou couplé à une haie.

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façades des constructions.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements de destination des locaux à usage d'habitation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 30 m² de surface de plancher : aucune place,
- au-delà de 30 m² et jusqu'à 120 m² de surface de plancher: 2 places,
- au-delà de 120 m² : 3 places.
-

La moitié des places avec une limite maximale de 2 doivent être accessible depuis l'emprise publique.

Pour les autres constructions nouvelles autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 100 m² de surface de plancher : 1 place,

- au-delà de 100 m² et jusqu'à 200 m² de surface de plancher : 2 places,
- au-delà de 200 m² de surface de plancher : 3 places.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Espaces boisés classés :

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.
25 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméables.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les arbres à haute tige sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 3 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est destinée principalement à des activités :

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

Certains secteurs de la zone Ue sont concernés par l'étude au titre de la loi Barnier (L111-1-4).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- . D'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- . Hôtelier.

Les terrains de camping et de caravanage,

Les parcs résidentiels de loisirs,

Les carrières.

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

Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité. Leur surface ne devra pas excéder 120 m².

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs de nuisances sonores (à proximité de la RD 905), les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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

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

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et terminant en impasse doit être aménagée de façon à permettre le demi-tour aux engins de lutte contre l'incendie ou de ramassage des déchets.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2.) Assainissement des eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les eaux de ruissellements des parcelles ne doivent être en aucun cas rejetées sur le domaine public.

4.) Electricité et téléphone :

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD 905	35 mètres
Autres voies publiques	5 mètres
Voies privées	5 mètres
Chemins piétons et cyclables	Néant

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

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

Ces implantations par rapport aux limites ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur. Celle-ci pourra tout de même ne pas être autorisée en limite d'emprise publique sous certaines conditions (notamment vis-à-vis de la configuration de l'espace public).

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

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

En limite de zone UE, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Ces implantations par rapport aux limites ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

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

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Seules les éoliennes sont limitées à 12 mètres de hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes sont limitées à 3,20 mètres à l'égout.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs doit par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2) Toitures

Matériaux de toitures

Dans le cas de réfection, d'adaptation, d'extension, de changement de destination ou de constructions neuves le choix des matériaux de toiture devra être réalisé en fonction de l'aspect des matériaux des toitures avoisinantes.

3) Matériaux et couleurs

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

4) Clôtures

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les clôtures à proximité des accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation en diminuant la visibilité. Les portails devront observer un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et des espaces publics.

En bordure des voies, les clôtures d'une hauteur de 3 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 25 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméables.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les arbres à haute tige sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 3 mètres des limites séparatives ou de la limite l'emprise publique.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à l'extension de l'agglomération.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.

Les constructions agricoles nouvelles.

Les constructions ou installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

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

1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :

- les équipements publics d'infrastructures et de superstructures,
- l'habitation,
- les commerces, bureaux, services,
- les annexes fonctionnelles des constructions autorisées.

2) Conditions :

A l'exception des équipements publics et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone.
- l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve que :

- les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation,
- la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,

Les constructions et installations sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des réseaux et des équipements internes nécessaires à l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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

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

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et terminant en impasse doit être aménagée de façon à permettre le demi-tour aux engins de lutte contre l'incendie ou de ramassage des déchets.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Toutefois, si le terrain ne permet pas une infiltration suffisante des eaux pluviales, la construction pourra rejeter le trop-plein dans le réseau public d'eaux pluviales.

Les eaux de ruissellements des parcelles ne doivent être en aucun cas rejetées sur le domaine public.

4.) Electricité et téléphone :

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

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service public (des télécommunications, de télédiffusion...)

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

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

Ces implantations par rapport aux limites ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

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

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Seules les éoliennes sont limitées à 12 mètres de hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes sont limitées à 3,20 mètres à l'égout.

ARTICLE 1AU - ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les sous-sols sont autorisés si un drainage est prévu par raccordement gravitaire au réseau ou par tout autre moyen technique.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs doit par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2) Toitures

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34 ° pour les constructions.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Sont interdits les lucarnes rampantes. L'éclairage éventuel des combles sera fait par lucarnes à deux ou trois pentes ou par des fenêtres en pignon par des châssis de toit.

Matériaux de toitures

Dans le cas des constructions neuves, le choix des matériaux de toiture devra être réalisé en fonction de l'aspect des matériaux des toitures avoisinantes.

3) Matériaux et couleurs

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4) Clôtures

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

En limite d'emprise publique, elles seront limitées à un mur-bahut de 1.20 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie de 0.80 mètre ou couplé à une haie.

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façades des constructions.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements de destination des locaux à usage d'habitation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 30 m² de surface de plancher : aucune place,
- au-delà de 30 m² et jusqu'à 120 m² de surface de plancher: 2 place,
- au-delà de 120 m² : 3 places.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 100 m² de surface de plancher : 1 place,
- au-delà de 100 m² et jusqu'à 200 m² de surface de plancher : 3 places,
- au-delà de 200 m² de surface de plancher : 4 places. Une place par tranche de 40 m² en plus de surface de plancher.

La moitié des places avec une limite maximale de 2 doivent être accessible depuis l'emprise publique.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Espaces boisés classés :

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 25 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméables.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les arbres à haute tige sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 3 mètres des limites séparatives ou de la limite l'emprise publique.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE actuellement peu équipée est destinée à l'extension de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien activités artisanales, des activités commerciales, des activités industrielles, des activités commerciales, des activités de service.

Certains secteurs sont concernés par l'étude au titre de la loi Barnier (L111-1-4).

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

. D'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,

. Hôtelier.

Les terrains de camping et de caravanage,

Les parcs résidentiels de loisirs,

Les carrières.

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

1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité. Leur surface ne devra pas excéder 120 m².

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Conditions :

A l'exception des équipements publics et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement.
- La zone est urbanisée soit d'un seul tenant soit en plusieurs tranches de 5000 m² minimum.
- La zone est urbanisée en respectant la densité de 12 logements à l'hectare et 20 % de logements locatifs (dont 1/3 de logements aidés) dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve que :

- les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation,
- la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,

Dans les secteurs de nuisances sonores (à proximité de la RD 905), les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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

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

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et terminant en impasse doit être aménagée de façon à permettre le demi-tour aux engins de lutte contre l'incendie ou de ramassage des déchets.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2.) Assainissement des eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'aménagement devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les eaux de ruissellements des parcelles ne doivent être en aucun cas rejetées sur le domaine public.

4.) Electricité et téléphone :

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD 905	35 mètres
Autres voies publiques	5 mètres
Voies privées	5 mètres
Chemins piétons et cyclables	Néant

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

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

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

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

En limite de zone AUE, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Ces implantations par rapport aux limites ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

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

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Seules les éoliennes sont limitées à 12 mètres de hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes sont limitées à 3,20 mètres à l'égout.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs doit par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2) Toitures

Matériaux de toitures

Dans le cas de réfection, d'adaptation, d'extension, de changement de destination ou de constructions neuves le choix des matériaux de toiture devra être réalisé en fonction de l'aspect des matériaux des toitures avoisinantes.

3) Matériaux et couleurs

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

4) Clôtures

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les clôtures à proximité des accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation en diminuant la visibilité. Les portails devront observer un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et des espaces publics.

En bordure des voies, les clôtures d'une hauteur de 3 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

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

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 25 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméables.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les arbres à haute tige sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 3 mètres des limites séparatives ou de la limite l'emprise publique.

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

La zone 2AUE actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération à très long terme.

Sa vocation est d'accueillir, dans le futur, suite à une modification du PLU, aussi bien activités artisanales, des activités commerciales, des activités industrielles, des activités commerciales, des activités de service.

Elle est actuellement inconstructible. Afin de la rendre constructible, la commune devra engager une **modification** du PLU.

ARTICLE 2AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit à l'exception des ouvrages à caractère technique nécessaires à la création ou à l'amélioration des réseaux et de la voirie.

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

Les ouvrages à caractère technique à condition d'être nécessaires à la création ou à l'amélioration des réseaux et de la voirie.

L'ouverture de la zone à la constructibilité se fera après une procédure de modification du PLU après délibération du conseil municipal.

ARTICLE 2AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD 905	75 mètres
Autres voies publiques	5 mètres
Voies privées	5 mètres
Chemins piétons et cyclables	Néant

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

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

ARTICLE 2AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

En limite de zone AUE, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE 2AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE 12 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. Elle permet également de protéger certains secteurs en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'agriculture y est l'activité dominante.

Certains secteurs de la zone A sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Saône et ses affluents. Ceux-ci sont identifiés par un indice « i » dans le règlement graphique. Dans ces secteurs, il convient de se reporter aux documents relatifs à la servitude correspondante.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris les travaux et les équipements d'infrastructures et de superstructures dans le cadre du projet de la branche Est du TGV Rhin-Rhône.

Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles, pastorales ou forestières.

Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à moins de 100 mètres des bâtiments du siège de celle-ci.

Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.

Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.

Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

La reconstruction après sinistre est autorisée.

2) Conditions

L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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

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

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Toutefois, si le terrain ne permet pas une infiltration suffisante des eaux pluviales, la construction pourra rejeter le trop-plein dans le réseau public d'eaux pluviales.

Les eaux de ruissellements des parcelles ne doivent être en aucun cas rejetées sur le domaine public.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD 905	- 35 mètres par rapport à l'axe de la voie
Voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
Voies privées	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service public (des télécommunications, de télédiffusion...)
- . pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

Ces implantations par rapport aux limites ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur. Celle-ci pourra tout de même ne pas être autorisée en limite d'emprise publique sous certaines conditions (notamment vis-à-vis de la configuration de l'espace public).

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

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

Ces implantations par rapport aux limites ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

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

Seules les éoliennes sont limitées à 12 mètres de hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs doit par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2) Toitures

Matériaux de toitures

Dans le cas de réfection, d'adaptation, d'extension, de changement de destination ou de constructions neuves le choix des matériaux de toiture devra être réalisé en fonction de l'aspect des matériaux des toitures avoisinantes.

3) Matériaux et couleurs

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

4) Clôtures résidentielles

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les clôtures à proximité des accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation en diminuant la visibilité. Les portails devront observer un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies et des espaces publics

En limite d'emprise publique, elles seront limitées à un mur-bahut de 1,20 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie de 0.80 mètre ou couplé à une haie.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

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

Certains secteurs de la zone N sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Saône et ses affluents. Ceux-ci sont identifiés par un indice « i » dans le règlement graphique. Dans ces secteurs, il convient de se reporter au règlement du PPRI.

La définition de l'emprise au sol est la même que pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Elle comprend les sous-secteurs suivant :

Nh concerne l'habitat isolé.

Ngi concerne les gravières, situées en zones inondables.

Rappel :

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1.d du Code de l'Urbanisme et L.430.1.c pour les édifices inscrits, classés ou en instance de classement.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

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

1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

Les équipements d'infrastructures et de superstructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements, ainsi que les équipements d'infrastructures et de superstructures concernant le projet de la branche Est du TGV Rhin-Rhône et les travaux y afférant.

Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.

Les constructions et équipements ayant pour usage l'exploitation forestière, une limite maximale de 100 m² d'emprise au sol et une hauteur maximum de 4 mètres à l'égout de toiture.

La reconstruction après sinistre est autorisée hormis si le règlement du Plan de prévention des risques inondation ne l'autorise pas.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

Dans le secteur Nh

L'aménagement, le changement d'affectation et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite maximale de 30 % de la surface de plancher existante avant extension.

Dans le secteur Ngi

- Les installations classées liées à l'exploitation des carrières.

- Les carrières, à condition que les chemins d'accès soient maintenus en bon état pendant toute la durée de l'exploitation et sous réserve des conditions particulières d'exploitation et de remise en état, à fixer dans le cadre des dispositions du décret n° 79-1108 du 20 septembre 1979 et en fonction des objectifs de la zone, par les administrations techniques intéressées et la commune.

- Les affouillements et exhaussement du sol liés à l'exploitation des carrières.

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau :

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'aménagement devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Toutefois, si le terrain ne permet pas une infiltration suffisante des eaux pluviales, la construction pourra rejeter le trop-plein dans le réseau public d'eaux pluviales.

Les eaux de ruissellements des parcelles ne doivent être en aucun cas rejetées sur le domaine public.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- RD 905	- 35 mètres de l'axe de la voie
- Autres voies publiques	- 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.
- Voies privées	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- - Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service public (des télécommunications, de télédiffusion...)
- Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

Ces implantations par rapport aux limites ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur. Celle-ci pourra tout de même ne pas être autorisée en limite d'emprise publique sous certaines conditions (notamment vis-à-vis de la configuration de l'espace public).

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces implantations par rapport aux limites ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions et équipements ayant pour usage l'exploitation forestière auront une limite maximale de 100 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

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

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Seules les éoliennes sont limitées à 12 mètres de hauteur.

La hauteur des constructions (hors exploitation forestière) ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

Les constructions et équipements ayant pour usage l'exploitation forestière auront une hauteur maximum de 4 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes sont limitées à 3,20 mètres à l'égout.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs doit par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2) Toitures

Matériaux de toitures

Dans le cas de réfection, d'adaptation, d'extension, de changement de destination ou de constructions neuves le choix des matériaux de toiture devra être réalisé en fonction de l'aspect des matériaux des toitures avoisinantes.

3) Matériaux et couleurs

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

4) Clôtures

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les clôtures à proximité des accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation en diminuant la visibilité. Les portails devront observer un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies et des espaces publics

En limite d'emprise publique, elles seront limitées à un mur-bahut de 1.20 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie de 0.80 mètre ou couplé à une haie.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en-dehors des voies publiques.

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

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

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE