



Commune de VAROIS ET CHAIGNOT

Plan local d'urbanisme

Historique du PLU

Approuvé par DCM du 12/12/2006

Modification n°1 par DCM du
03/02/2009

Révision simplifiée n°1 par DCM du
10/03/2009

Révision simplifiée n°2 par DCM du
03/02/2009

Mise à jour en dates des 21/02/2011
et 21/03/2013

Modification simplifiée n° 1 par DCM
du 08/07/2013

Modification simplifiée n°2 approuvée
par DCM du 15/12/2015

Modification simplifiée n°3 approuvée
par DCM du 03/01/2017

Modification Simplifiée n°3

- *PIECE 5* -

REGLEMENT

VISA

Le : 4 janvier 2017

Le Maire,

Vincent DEJARE



**DOSSIER
D'APPROBATION**

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

04 JAN. 2017



Droit, Développement et ORGANISATION des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
E-mail : dorgat@dorgat.fr - Tél. : 03 80 73 05 90
Site internet : www.dorgat.fr



Votre acteur territorial

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS applicables à la ZONE 1AUh

Caractère de la Zone

Zone affectée principalement à l'habitat.

Cette zone est destinée à être urbanisée à court terme. Elle est susceptible d'accueillir des constructions à usage principal d'habitat dans le cadre d'un aménagement cohérent d'ensemble soumis à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements. Les constructions abritant des activités compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la Commune peuvent également y trouver place.

Vestiges Archéologiques

Comme dans les autres Zones, cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à conditions spéciales, de façon à assurer la conservation ou la mise en valeur des vestiges.

Les secteurs sont répertoriés et figurent en annexe du rapport de présentation.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

SECTION 1. NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL.

ARTICLE 1AUh1. Types d'Occupation et Utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – les constructions à usage agricole
- 2 – les caravanes isolées
- 3 – les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- 4 – les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 5 – les constructions à usage industriel
- 6 – les dépôts de véhicules désaffectés
- 7 – les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- 8 – les carrières
- 9 – les exhaussements du sol supérieurs à 0 m 80
- 10 - les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 1AUh2

ARTICLE 1AUh2. Types d'Occupation et de l'Utilisation du Sol soumis à conditions particulières

Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol ci-après, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- les constructions à usage d'habitation à condition que les équipements d'infrastructure nécessaires sont opérationnels lors de la mise en service des constructions, en particulier en ce qui concerne la rétention des eaux pluviales et le bon fonctionnement du réseau d'assainissement
- les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient complémentaires à l'habitation

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient complémentaires à l'habitation et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement
- les constructions à usage de bureaux et de services à condition qu'elles soient complémentaires à l'habitation
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur.

SECTION 2. CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE 1AUh3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

1.2. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

ARTICLE 1AUh4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de l'article 7 des Dispositions Générales

2. Assainissement

2. 1. eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les rivières fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des Eaux Pluviales dans le réseau collecteur. Le recueil des eaux pluviales devra faire l'objet d'une rétention et d'un traitement adaptés à l'importance de la zone.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière auquel cas le constructeur s'assurera de la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure. Si l'infiltration est insuffisante, le constructeur réalisera

des dispositifs adaptés (puisards, bacs de rétention...) afin de limiter l'évacuation vers l'exutoire défini par le service gestionnaire. .

RAPPEL : Toute desserte par les réseaux EP et EU devra s'inscrire dans le cadre des prescriptions réglementaires relevant de la Loi sur l'Eau (déclaration ou autorisation).

3. Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 1AUh5. Caractéristiques des Terrains

Sans objet.

ARTICLE 1AUh6. Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement, sauf pour les façades de garages, qui devront respecter un recul minimum de 5 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement
- dans le cas d'une construction ou d'un équipement public de type transformateur ou autre
- dans le cas d'une opération d'ensemble de petits collectifs de logements

ARTICLE 1AUh7. Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative d'un seul côté et en harmonie architecturale avec la construction en limite si elle existe. L'implantation contiguë des constructions de part et d'autre des limites latérales est autorisée dans le cas de la réalisation d'un programme d'ensemble de maisons accolées et / ou groupées.
- soit en respectant une marge d'isolement, telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres

Des conditions spéciales d'implantation pourront être instaurées pour ce qui concerne les équipements publics de faible emprise.

ARTICLE 1AUh8. Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins qu'elles ne soient accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres et telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE 1AUh9. Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE 1AUh10. Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du fond de trottoir au droit et au milieu de la façade principale de desserte.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres au faîtage ou 6m à la base de l'acrotère en cas de toitures terrasses pour les constructions individuelles
- 11 m pour les collectifs.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur. Il en est de même pour les constructions publiques ou à caractère religieux.

ARTICLE 1AUh11 . Aspect extérieur

1. Généralités

1.1. 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.

1.2. Les constructions annexes ainsi que 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

2.1. Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants d'une pente au moins égale à 30°, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

Les toitures à un seul versant sont interdites sauf en cas d'adossement à un autre bâtiment ou en cas d'annexes édifiées en limite séparative.

Les toitures terrasses ne sont admises que s'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie.

2.2. Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates
- les tuiles mécaniques
- le shingle en rouleaux ou en tuiles

Les immeubles collectifs d'habitation, les équipements publics, les édifices religieux, pourront être exemptés des prescriptions des § 2.1 et 2.2 en fonction du projet architectural.

3. Matériaux et couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, toits, clôtures, menuiseries ou tout élément visible de la voie de desserte est interdit.

Sont recommandés les enduits exécutés avec un mélange de chaux blanche (éventuellement avec adjonction de ciment blanc) et sable (de Tille, concassés de carrière, etc. ...).

4. Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1 m 60 de hauteur. Elles pourront être constituées :

- soit, de préférence, par des palissades, grilles ou grillages surmontant ou non un muret de hauteur maximale de 1 m 30
- soit par un mur plein de nature et de texture assorties à celles du bâtiment principal

ARTICLE 1AUh12. Stationnement des Véhicules

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé, au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. Dans les opérations d'ensemble, et sous réserve de la disponibilité de stationnements collectifs à proximité, cette obligation peut être abaissée à 1 seule place pour les logements inférieurs à 60 m² de plancher hors œuvre.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente

- pour les hôtels : 1 place par chambre

- pour les restaurants : 1 place pour 2 couverts

- pour les opérations d'ensemble : une place publique par logement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUh13. Espaces libres et Plantations

ESPACES PUBLICS A PLANTER

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou engazonnés ou aménagés pour partie en aire de jeux.

L'ensemble des espaces libres et verts devra offrir une superficie de 5 % minimum de la surface lotie.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Plantations des aires de Stationnement

Les aires de stationnement devront être plantées d'un arbre tige d'ombrage pour 3 emplacements et seront paysagées en périphérie.

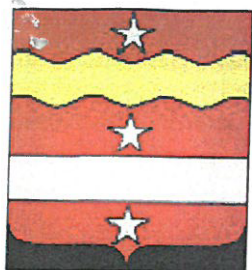
SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE 1AUh14. Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,25.

ARTICLE 1AUh15. Dépassement du Coefficient d'Occupation du sol

Sans objet.



Commune de VAROIS ET CHAIGNOT

Plan local d'urbanisme

Historique du PLU

Approuvé par DCM du 12/12/2006

Modification n°1 par DCM du
03/02/2009

Révision simplifiée n°1 par DCM du
10/03/2009

Révision simplifiée n°2 par DCM du
03/02/2009

Mise à jour en dates des 21/02/2011
et 21/03/2013

Modification simplifiée n°1 par DCM
du 08/07/2013

Modification simplifiée n°2 par DCM
du 15/12/2014

Modification Simplifiée n°2

Prescrite par arrêté municipal du 04/11/2014

- **PIECE 5** -

REGLEMENT



Préfecture de la Côte d'Or
Déposé le :

22/12/2014



Commune de VAROIS ET CHAIGNOT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 5 : REGLEMENT

Plan Local d'urbanisme :

Elaboration approuvée le 12.12.2006

Modification n°1 approuvée le 03.02.2009

Révision simplifiée n°1 approuvée le 10.03.2009

Révision simplifiée n°2 approuvée le 03.02.2009

Mise à jour en date des 21.02.2011 et 21.03.2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 08/07/2013

Modification simplifiée n°2 prescrite par DCM en date du 03.11.2014

Document modifié par le cabinet DORGAT
Droit Développement et Organisation des Territoires
10 Rd. point de la Nation
21000 DIJON
03.80.73.05.90



Urbanisme, Développement et Organisation des Territoires
N°1774 - 10 rue de la Nation - 21000 DIJON - Code APE : 7412Z
Société par actions simplifiée - 10 rue de la Nation - 21000 DIJON - Tél : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 07 71
Courriel : dorgat@dorgat.fr

Mairie de Varois-et-Chaignot-13 route de Fontaine Française - 21490 VAROIS-ET-CHAIGNOT Tél.
03.80.32.00.00 Fax. 03.80.32.00.07

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS applicables à la ZONE 1AUh

Caractère de la Zone

Zone affectée principalement à l'habitat.

Cette zone est destinée à être urbanisée à court terme. Elle est susceptible d'accueillir des constructions à usage principal d'habitat dans le cadre d'un aménagement cohérent d'ensemble soumis à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements. Les constructions abritant des activités compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la Commune peuvent également y trouver place.

Vestiges Archéologiques

Comme dans les autres Zones, cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à conditions spéciales, de façon à assurer la conservation ou la mise en valeur des vestiges.

Les secteurs sont répertoriés et figurent en annexe du rapport de présentation.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

SECTION 1. NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL.

ARTICLE 1AUh1. Types d'Occupation et Utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – les constructions à usage agricole
- 2 – les caravanes isolées
- 3 – les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- 4 – les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 5 – les constructions à usage industriel
- 6 – les dépôts de véhicules désaffectés
- 7 – les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- 8 – les carrières
- 9 – les exhaussements du sol supérieurs à 0 m 80
- 10 - les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 1AUh2

ARTICLE 1AUh2. Types d'Occupation et de l'Utilisation du Sol soumis à conditions particulières

Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol ci-après, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- les constructions à usage d'habitation à condition que les équipements d'infrastructure nécessaires sont opérationnels lors de la mise en service des constructions, en particulier en ce qui concerne la rétention des eaux pluviales et le bon fonctionnement du réseau d'assainissement
- les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient complémentaires à l'habitation

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient complémentaires à l'habitation et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement
- les constructions à usage de bureaux et de services à condition qu'elles soient complémentaires à l'habitation
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur.

SECTION 2. CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE 1AUh3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

1.2. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

ARTICLE 1AUh4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de l'article 7 des Dispositions Générales

2. Assainissement

2. 1. eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les rivières fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des Eaux Pluviales dans le réseau collecteur. Le recueil des eaux pluviales devra faire l'objet d'une rétention et d'un traitement adaptés à l'importance de la zone.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière auquel cas le constructeur s'assurera de la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure. Si l'infiltration est insuffisante, le constructeur réalisera

des dispositifs adaptés (puisards, bacs de rétention...) afin de limiter l'évacuation vers l'exutoire défini par le service gestionnaire. .

RAPPEL : Toute desserte par les réseaux EP et EU devra s'inscrire dans le cadre des prescriptions réglementaires relevant de la Loi sur l'Eau (déclaration ou autorisation).

3. Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 1AUh5. Caractéristiques des Terrains

Sans objet.

ARTICLE 1AUh6. Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement, sauf pour les façades de garages, qui devront respecter un recul minimum de 5 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement
- dans le cas d'une construction ou d'un équipement public de type transformateur ou autre
- dans le cas d'une opération d'ensemble de petits collectifs de logements

ARTICLE 1AUh7. Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative d'un seul côté et en harmonie architecturale avec la construction en limite si elle existe. L'implantation contiguë des constructions de part et d'autre des limites latérales est autorisée dans le cas de la réalisation d'un programme d'ensemble de maisons accolées et / ou groupées.
- soit en respectant une marge d'isolement, telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres

Des conditions spéciales d'implantation pourront être instaurées pour ce qui concerne les équipements publics de faible emprise.

ARTICLE 1AUh8. Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins qu'elles ne soient accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres et telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE 1AUh9. Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE 1AUh10. Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du fond de trottoir au droit et au milieu de la façade principale de desserte.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres au faîtage ou 6m à la base de l'acrotère en cas de toitures terrasses pour les constructions individuelles
- 11 m pour les collectifs.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur. Il en est de même pour les constructions publiques ou à caractère religieux.

ARTICLE 1AUh11. Aspect extérieur

1. Généralités

1.1. 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.

1.2. Les constructions annexes ainsi que 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

2.1. Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants d'une pente au moins égale à 30°, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

Les toitures à un seul versant sont interdites sauf en cas d'adossement à un autre bâtiment ou en cas d'annexes édifiées en limite séparative.

Les toitures terrasses ne sont admises que s'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie.

2.2. Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates
- les tuiles mécaniques
- le shingle en rouleaux ou en tuiles

Les immeubles collectifs d'habitation, les équipements publics, les édifices religieux, pourront être exemptés des prescriptions des § 2.1 et 2.2 en fonction du projet architectural.

3. Matériaux et couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, toits, clôtures, menuiseries ou tout élément visible de la voie de desserte est interdit.

Sont recommandés les enduits exécutés avec un mélange de chaux blanche (éventuellement avec adjonction de ciment blanc) et sable (de Tille, concassés de carrière, etc. ...).

4. Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1 m 60 de hauteur. Elles pourront être constituées :

- soit, de préférence, par des palissades, grilles ou grillages surmontant ou non un muret de hauteur maximale de 1 m 30
- soit par un mur plein de nature et de texture assorties à celles du bâtiment principal

ARTICLE 1AUh12. Stationnement des Véhicules

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé, au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. Dans les opérations d'ensemble, et sous réserve de la disponibilité de stationnements collectifs à proximité, cette obligation peut être abaissée à 1 seule place pour les logements inférieurs à 60 m² de plancher hors œuvre.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente

- pour les hôtels : 1 place par chambre

- pour les restaurants : 1 place pour 2 couverts

- pour les opérations d'ensemble : une place publique par logement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUh13. Espaces libres et Plantations

ESPACES PUBLICS A PLANTER

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou engazonnés ou aménagés pour partie en aire de jeux.

L'ensemble des espaces libres et verts devra offrir une superficie de 5 % minimum de la surface lotie.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Plantations des aires de Stationnement

Les aires de stationnement devront être plantées d'un arbre tige d'ombrage pour 3 emplacements et seront paysagées en périphérie.

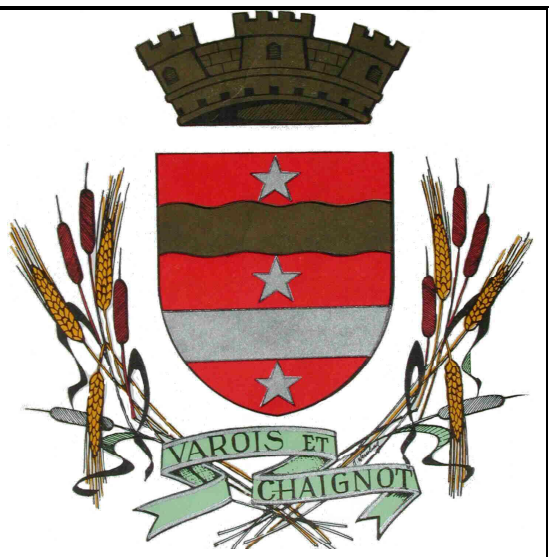
SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE 1AUh14. Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,25.

ARTICLE 1AUh15. Dépassement du Coefficient d'Occupation du sol

Sans objet.



P. L. U.

5

**Commune de
VAROIS-ET-CHAIGNOT**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME

Prescrit le : 21/05/1984 Arrêté le : 28/02/2006 Approuvé le : 12/12/2006

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISES A JOUR :

REVISION SIMPLIFIEE n° 1 : 22 janvier 2008 -

Approuvé le 10/03/2009

REVISION SIMPLIFIEE n° 2 : 29 juillet 2008

Approuvé le 3 /02/ 2009

MODIFICATION n°1 : 29 juillet 2008

Approuvé le 3 /02/ 2009

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 : 14 mai 2013

Approuvé le 8 /07/2013

Vu pour être annexé à notre délibération de ce jour,
Le Maire,

Vincent DELATTE

Pour copie conforme
Le Maire

V. DELATTE

Commune de VAROIS et CHAIGNOT

REGLEMENT

SOMMAIRE

- Titre 1 : Dispositions générales**
- Titre 2 : Dispositions applicables aux Zones Urbaines :**
- Ua – Ua.b
 - Ub
 - Ue
- Titre 3 : Dispositions applicables aux Zones à Urbaniser :**
- 1AUh
 - 1AUs
 - 1AUt
 - AU
- Titre 4 : Dispositions applicables aux Zones Agricoles**
- A, A.i
 - Aa
- Titre 5 : Dispositions applicables aux Zones Naturelles et Forestières**
- N, N.i
 - Na
 - Nl, Nl.i

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.
Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou déclaration :

- les constructions
- les lotissements
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les terrains de camping et de caravanning
- le stationnement des caravanes
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- les installations et travaux divers :
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules et les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- les affouillements et les exhaussements du sol
- les carrières
- les clôtures
- les travaux de démolition
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé
- les défrichements, étant précisé que les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés sont irrecevables

ARTICLE 1. Champ d'Application territorial du Plan.

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de VAROIS et CHAIGNOT (Département de la Côte d'Or).

ARTICLE 2. Portée respective du Règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

(1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux Articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, dites "Règles générales de l'Urbanisme", à l'exception des articles d'ordre public :

R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21.

(2) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui font l'objet du présent dossier (4 – Recueil des servitudes).

(3) Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON – Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n° 2002-89 pris pour application de la loi 2001-644 prévoit que : "les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique " (art. 1).

Conformément à l'article 5 du même décret : "..... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance".

(4) Les dispositions du plan local d'urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le plan local d'urbanisme est approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent alors se présenter :

- si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, et si la viabilité du lotissement a été constatée depuis moins de 5 ans, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers

- dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement les plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U., la procédure étant prévue à l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, selon l'article L.315-2-1, lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles de l'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

La liste des lotissements de moins de 10 ans figure en annexe 7.

ARTICLE 3. Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Les plans comportent aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés

LES ZONES URBAINES.

Les zones urbaines, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, couvrent le territoire déjà construit ainsi que les terrains équipés ou qui sont en cours d'équipement. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elles comprennent :

- La Zone Ua : Zone d'habitat à caractère plus ou moins ancien et traditionnel
- La Zone Ub : Zone plus ou moins dense à caractère pavillonnaire
- La Zone Ue : Zone d'activités économiques

LES ZONES A URBANISER.

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

- La zone AU : Zone où l'urbanisation est prévue à terme, actions s'inscrivant dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement
- La zone 1AU : Zone où l'urbanisation est prévue à court terme

LA ZONE AGRICOLE

Les zones agricoles, équipées ou non, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, comprennent :

- La Zone A : Zone à protéger en raison des richesses du sol (agricoles ou forestières) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation et à la gestion de ces richesses.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- La Zone N : Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, et en raison de l'existence de risques ou de nuisances.

LES ESPACES BOISES CLASSES à CONSERVER ou à CREER.

Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

LES EMPLACEMENTS RESERVES.

- aux voies et ouvrages publics
- aux installations d'intérêt général
- et aux espaces verts publics

Repérés sur le plan, lequel précise pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation. (voir nomenclature en annexe 8)

ARTICLE 4. Adaptations mineures.

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une décision motivée.

ARTICLE 5. Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation.

1 – L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application des articles L 441-1 et L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 – Les installations et travaux divers énumérés ci-après sont soumis à autorisation en application des articles L 442-1 – L 442-2 et R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, si l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes (caravane isolée, ouverture de terrains destinés au stationnement de caravanes) ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m

3 – Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment peut être autorisée à l'exception des cas suivants :

- le bâtiment présente un intérêt architectural ou paysager
- le bâtiment appartient à un ensemble d'édifices intéressants par leur unité architecturale ou leurs caractéristiques communes. Par exemple, un front de rue composé d'édifices d'architecture modeste avec percements semblables ou réalisés sur une même période.
- la démolition de ces bâtiments peut toutefois être autorisée si l'état technique du bâtiment ne permet pas une réhabilitation, si le bâtiment porte préjudice à une restructuration cohérente des édifices voisins ou des espaces et accès à l'intérieur de l'îlot.

4 – Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux qui sont prévus par un plan simple de gestion ou qui entrent dans le cas d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral n° 505 D.D.A. du 13 août 1979.

Le classement comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

En ce qui concerne la Promenade du Fort, l'espace boisé à conserver concerne les arbres d'alignement. Les accès aux lots ou les voies nouvelles pourront être acceptés.

ARTICLE 6. Rappel des dispositions résultant de la réglementation issue de la loi n° 92-1444 du 31/12/92 relative à la lutte contre le bruit

I – Rappel de la réglementation

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit précise, de façon concrète, les règles à appliquer pour assurer au mieux la protection des riverains.

Il définit le classement des infrastructures de transport terrestre bruyantes selon le niveau de bruit qu'elles engendrent et la largeur des secteurs affectés par le bruit.

Il précise les règles à appliquer pour fixer la valeur minimale de l'isolement acoustique des façades des bâtiments d'habitation à construire dans la zone en question.

a) Classement des infrastructures de transports terrestres

Les niveaux sonores de référence qui permettent de les classer et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit sont :

- pour la période diurne, le niveau de la pression acoustique équivalent pondéré A pendant la période de 06 heures à 22 heures, noté Laeq (6 h 22 h) correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée
- pour la période nocturne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A pendant la période de 22 heures à 06 heures noté Laeq (22 h 6 h) correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée.

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF 531-130 "cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U"
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et le tissu sont définis dans la norme citée précédemment.

Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche

b) Isolement acoustique des façades des bâtiments à construire :

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionné à l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 10/01/2000 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 susvisé.

II – Le principe général du classement des voies

Toutes les voies bruyantes sont recensées et classées en cinq catégories suivant le niveau de bruit qu'elles engendrent. Suivant la catégorie, des secteurs de nuisances de largeurs comprises entre 10 et 300 mètres, sont définis de part et d'autre de ces infrastructures. Un arrêté de classement de ces infrastructures est ensuite pris par le Préfet.

Ces secteurs doivent être reportés sur les documents d'urbanisme à titre d'information et dans les certificats d'urbanisme.

Dans ces secteurs, tous bâtiments de santé, de soins, d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, d'habitation et d'enseignement à construire, se voient donc imposer des prescriptions d'isolement acoustique des façades pour la protection de leurs occupants.

Les arrêtés préfectoraux indiquent :

- le classement des tronçons de l'infrastructure par catégories notées de 1 à 5, définies par l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur des secteurs affectés par le bruit
- les niveaux sonores de référence que le constructeur doit considérer si une estimation plus précise des isollements de façades est souhaitée, pour tenir compte de données urbanistiques et topographiques particulières, de l'implantation de la construction dans le site et, le cas échéant, des conditions météorologiques locales

ARTICLE 7 : Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les habitations non raccordées au réseau public peuvent avoir recours à une ressource privée destinée à la consommation humaine sous les conditions suivantes : dans le cas où ces ressources ne sont pas réservées à l'usage personnel d'une famille, elles devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale. L'extension de ces constructions sera conditionnée à la desserte par un réseau public d'eau potable ou à la compatibilité du projet avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral. Pour les constructions d'habitation à usage unifamilial, en l'absence du réseau public, notamment en zone agricole, l'autorisation préfectorale n'est pas exigée ; toutefois, une déclaration doit être faite auprès de la D.D.A.S.S. et de la D.R.I.R.E.

ARTICLE 8. Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme sur le recul des constructions au voisinage des voies à grande circulation.

Article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 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.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

TITRE 2.

DISPOSITIONS applicables **aux Zones Urbaines**

CHAPITRE 1. ZONE Ua

Caractère de la Zone

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

Cette zone comprend des secteurs Ua.b où les constructions à usage agricole peuvent être autorisées.

Vestiges Archéologiques

Comme dans les autres zones, cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, de façon à assurer la conservation ou la mise en valeur des vestiges.

Les secteurs sont répertoriés et figurent en annexe du rapport de présentation.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés

NOTA : Ces prescriptions se voient reconduites à l'ensemble des Zones.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan

SECTION 1. NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL.

ARTICLE Ua1. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – les constructions à usage agricole sauf en zone Ua.b
- 2 – les caravanes isolées
- 3 – les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- 4 – les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 5 – les parcs d'attraction ouverts au public
- 6 – les dépôts de véhicules désaffectés
- 7 – les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- 8 – les carrières
- 9 – les exhaussements du sol supérieurs à 0 m 80
- 10 – les occupations et utilisations non mentionnées à l'article Ua2

ARTICLE Ua2. Types d'Occupation et de l'Utilisation du Sol soumis à conditions particulières

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

- l'extension des constructions industrielles existantes, seulement si elles sont modérées
- les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Cependant, l'extension des installations classées existantes soumise à autorisation sera autorisée.
- les constructions nouvelles à usage d'habitation implantées en zone d'exposition au bruit, seulement si elles répondent aux prescriptions des différents décrets relatifs à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur

- les constructions à usage d'équipement collectif si elles ont un intérêt direct pour la zone ou sont justifiées par un intérêt général
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les constructions à usage hôtelier, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
- les constructions à usage d'activités économiques, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
- les constructions à usage de stationnement, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
- les lotissements, seulement s'ils sont à usage d'habitation
- les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
- dans le secteur Ua.b, les constructions à vocation agricole, lorsqu'elles sont situées à proximité de constructions agricoles existantes et si elles s'intègrent dans le bâti existant.

SECTION 2. CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE Ua3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 : Accès

1.1. - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

1.2. - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 : Voirie

2.1. - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2. - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3. - Les impasses privées doivent comporter, à leur extrémité, une aire permettant à tous les véhicules de faire demi-tour.

2.4. - Les voies privées en impasse d'une longueur excessive peuvent être interdites.

ARTICLE Ua4. Desserte par les réseaux

1. Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de l'article 7 des Dispositions Générales

2. Assainissement

2.1. Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est 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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement après obtention d'une autorisation de rejet.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales

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

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

RAPPEL : Toute desserte, installation, traitement, évacuation par les réseaux EP et EU devront s'inscrire dans le cadre de la réglementation en vigueur et les prescriptions réglementaires relevant de la Loi sur l'Eau (déclaration ou autorisation).

3. Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ua5. Caractéristiques des Terrains

Sans objet.

ARTICLE Ua6. Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises publiques

Sans objet.

ARTICLE Ua7. Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ceux deux points avec un minimum de 4 mètres.

2. Les annexes de moins de 20 m² de surface au sol ne peuvent être implantées que :

- soit en limite séparative
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant en respectant la marge d'isolement définie au paragraphe 1.

ARTICLE Ua8. Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que :

- les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites
- la distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ua9. Emprise au sol

Néant.

ARTICLE Ua10. Hauteur des Constructions

1. La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement
- du niveau du sol, avant terrassement de remblai ou de déblai, s'il y a retrait

Pour l'application de ce paragraphe, ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures, tels que ouvrages de faible emprise (cheminées, ventilations, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc. ...

2. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage pour les constructions individuelles et 11 mètres pour les collectifs.

3. La hauteur des annexes isolées du bâtiment principal, édifiées en limite séparative, est limitée à 3,20 mètres, toiture comprise.

4. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Il en est de même pour les constructions publiques ou à caractère religieux.

ARTICLE Ua11. Aspect Extérieur

1. Généralités

1.1. 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.

1.2. Les constructions annexes ainsi que 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

2.1. Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées à des éléments en terrasse.

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 30°, sauf dans le cas de composition avec une pente existante différente.

Les toitures à un seul versant sont interdites sauf en cas d'adossement à un autre bâtiment ou en cas d'annexes édifiées en limite séparative.

Les toitures-terrasses sur bâtiments isolés, quelle que soit leur nature, sont interdites.

2.2. Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates
- les tuiles mécaniques
- le shingle en rouleaux ou en tuiles

Pour les immeubles collectifs d'habitation, les équipements publics, les édifices religieux, ces prescriptions pourront être adaptées en fonction du projet architectural.

3. Matériaux et couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, toits, clôtures, menuiseries ou tout élément visible de la voie de desserte est interdit.

Sont recommandés les enduits exécutés avec un mélange de chaux blanche (éventuellement avec adjonction de ciment blanc) et sable (de Tille, concassés de carrière, etc. ...).

4. Clôtures.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1 m 60 de hauteur. Elles pourront être constituées :

- soit, de préférence par des palissades, grilles ou grillages surmontant ou non un muret de hauteur maximale 1 m 30
- soit par un mur plein de nature et de texture assorties à celles du bâtiment principal.

ARTICLE Ua12. Stationnement des Véhicules

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé, au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. Dans les opérations d'ensemble, et sous réserve de la disponibilité de stationnements collectifs à proximité, cette obligation peut être abaissée à 1 seule place pour les logements inférieurs à 60 m² de plancher hors œuvre.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente

- pour les hôtels : 1 place par chambre

- pour les restaurants : 1 place pour 2 couverts

- pour les opérations d'ensemble : une place publique par logement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ua13. Espaces libres et Plantations

Obligation de planter

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

2. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou engazonnés.

3. Les haies vives doublant les murets sur rue ou accompagnant les grillages ou murets ou murs en limite séparative seront composées d'essences rustiques du type : Charmilles, Cornouillers, Noisetiers, Viornes, Spirées, Troènes vulgaires, Laurus heberge'i, Forsythias intermédia, Cognassiers du Japon, Ribes sanguin et alpinum.

Ces haies, d'une hauteur inférieure à 2 mètres, seront plantées à 0 m 50 minimum des limites séparatives.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL .

ARTICLE Ua14. Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S)

Sans objet.

ARTICLE Ua15. Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS applicables à la ZONE Ub

Caractère de la Zone

C'est une zone d'habitat à caractère individuel. Elle peut accueillir, outre les bâtiments ayant cette destination et leurs annexes, les constructions abritant les activités qui sont compatibles avec l'habitation qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la Commune.

Vestiges Archéologiques

Comme dans les autres zones, cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à conditions spéciales, de façon à assurer la conservation ou la mise en valeur des vestiges.

Les secteurs sont répertoriés et figurent en annexe du rapport de présentation.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés

NOTA : Ces prescriptions se voient reconduites à l'ensemble des Zones.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux Articles R.4421 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Les accès aux lots ou les voies nouvelles à partir de la Promenade du Fort pourront être acceptés.

SECTION 1. NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

ARTICLE Ub1. Types d'Occupation ou d'Utilisation des sols interdits

Interdiction

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – les caravanes isolées
- 2 – les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- 3 – les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 4 – les parcs d'attraction ouverts au public
- 5 – les dépôts de véhicules désaffectés
- 6 – les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- 7 – les carrières
- 8 – les exhaussements du sol supérieurs à 0 m 80
- 9 – les occupations et utilisations non mentionnées à l'article Ub2

ARTICLE Ub2. Types d'Occupation et d'Utilisation du Sol soumis à conditions particulières

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation implantées en zone d'exposition au bruit, seulement si elles répondent aux prescriptions des différents décrets relatifs à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur
- les constructions à usage d'équipement collectif si elles ont un intérêt direct pour la zone ou sont justifiées par un intérêt général
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les constructions à usage hôtelier, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation

- les constructions à usage d'activités économiques, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
- les constructions à usage de stationnement, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
- les lotissements, seulement s'ils sont à usage d'habitation
- les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation

ce, si ces constructions ou utilisations du sol correspondent au caractère de la zone.

- les installations classées soumises à déclaration sont admises lorsqu'elles ne présentent aucun caractère dangereux
- la transformation ou l'agrandissement mesuré des installations classées existantes est admis

SECTION 2. CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE Ub3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

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

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

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

ARTICLE Ub4. Desserte par les Réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de l'article 7 des Dispositions Générales

2. Assainissement

2.1. Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est 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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement après obtention d'une autorisation de rejet.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales

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

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

RAPPEL : Toute desserte, installation, traitement, évacuation par les réseaux EP et EU devront s'inscrire dans le cadre de la réglementation en vigueur et les prescriptions réglementaires relevant de la Loi sur l'Eau (déclaration ou autorisation).

3. Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ub5. Caractéristiques des Terrains

Néant.

ARTICLE Ub6. Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

1. Cas Général

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

2. Cas Particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie seulement à l'alignement
- dans le cas d'une construction ou d'un équipement publics de type transformateur ou autre
- en cas de constructions groupées ou jumelées, si le projet le justifie compte tenu de la configuration du terrain

ARTICLE Ub7. Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge d'isolement, telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Des conditions spéciales d'implantation pourront être instaurées pour ce qui concerne les équipements publics de faible emprise.

ARTICLE Ub8. Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins qu'elles ne soient accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres et telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE Ub9. Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE Ub10. Hauteur des Constructions

1. La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement
- du niveau du sol, avant terrassement de remblai ou de déblai, s'il y a retrait

Pour l'application de ce paragraphe, ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures, tels que ouvrages de faible emprise (cheminées, ventilations, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc. ...

2. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage pour les constructions individuelles et 11 mètres pour les collectifs.

3. La hauteur des annexes isolées du bâtiment principal, édifiées en limite séparative, est limitée à 3,20 mètres, toiture comprise.

4. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Il en est de même pour les constructions publiques ou à caractère religieux.

ARTICLE Ub11. Aspect Extérieur

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'activité 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

- Forme de toitures -

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées à des éléments en terrasse.

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 30°, sauf dans le cas de composition avec une pente existante différente.

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

- Matériaux de toitures -

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée, - les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées
- les tuiles mécaniques rouges de récupération
- le shingle en rouleaux ou en tuile

Peuvent être interdites, les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Le fibrociment peut être utilisé en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage d'activités économiques ou à usage agricole.

Pour les immeubles collectifs d'habitation, les équipements publics, les édifices religieux, ces prescriptions pourront être adaptées en fonction du projet architectural.

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 pourra excéder 1 m 60 de hauteur. Elles pourront être constituées :

- soit, de préférence par des palissades, grilles ou grillages surmontant ou non un muret de hauteur maximale 1 m 30
- soit par un mur plein de nature et de texture assorties à celles du bâtiment principal

ARTICLE Ub12. Stationnement des Véhicules

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé, au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. Dans les opérations d'ensemble, et sous réserve de la disponibilité de stationnements collectifs à proximité, cette obligation peut être abaissée à 1 seule place pour les logements inférieurs à 60 m² de plancher hors œuvre.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente

- pour les hôtels : 1 place par chambre

- pour les restaurants : 1 place pour 2 couverts

- pour les opérations d'ensemble : une place publique par logement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ub13. Espaces libres et Plantations

Obligation de planter

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou engazonnés.

3. Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux et devront offrir une superficie de 5 % minimum de la surface lotie.

4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre tige d'ombrage pour 3 places de stationnement.

Les aires de stationnement de plus de 5 places seront ceinturées d'une haie vive en périphérie.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE Ub14. Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S)

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

ARTICLE Ub15. Dépassement du Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS applicables à la ZONE Ue.

Caractère de la Zone

Cette zone est affectée aux installations et constructions correspondant aux activités industrielles et commerciales de toute nature.

Vestiges Archéologiques

Comme dans les autres zones, cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, de façon à assurer la conservation ou la mise en valeur des vestiges.

Les secteurs sont répertoriés et figurent en annexe du rapport de présentation.

RAPPELS

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.4421 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

SECTION 1. NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue1. Types d'Occupation et d'Utilisation du Sol interdits

Interdiction

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – les caravanes isolées
- 2 – les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- 3 – les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 4 – les parcs d'attraction ouverts au public
- 5 – les dépôts de véhicules désaffectés
- 6 – les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- 7 – les carrières
- 8 – les exhaussements du sol supérieurs à 0 m 80
- 9 – les lotissements d'habitation
- 10 – les occupations et utilisations non mentionnées à l'article Ue2

ARTICLE Ue2. Types d'Occupation et de l'Utilisation du Sol soumis à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs nécessaires à la zone
 - de bureaux et de services, industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole s'ils prennent des précautions utiles à la préservation de l'environnement et si le projet architectural est soigné
 - de gardiennage, lorsqu'elles sont liées au fonctionnement des installations existantes et d'une S.H.O.N. maximale de 35 m² par bâtiment d'activité, et incluse dans le volume de la construction principale
- les installations classées soumises à déclaration si elles prennent des précautions utiles à la préservation de l'environnement et si le projet architectural est soigné
- les installations et travaux divers :
 - aires de stationnement si elles sont suffisamment complantées d'arbres haute tige

SECTION 2. CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE Ue3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

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

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

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

ARTICLE Ue4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de l'article 7 des Dispositions Générales

En cas de création d'établissements dont l'implantation est compatible avec les caractéristiques de la zone considérée et pour lesquels l'alimentation ne peut, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations aux dispositions de l'alinéa précédent peuvent être accordées à condition que ces établissements soient desservis par des ouvrages qui leur sont propres. Ces ouvrages ne devront en aucun cas perturber le système d'alimentation en eau de la commune et devront faire l'objet d'une déclaration conformément aux textes en vigueur. Au cas où il s'agirait d'ouvrages destinés à l'alimentation humaine, leur autorisation serait subordonnée à l'application des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est 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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement après obtention d'une autorisation de rejet.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

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

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

3. Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ue5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE Ue6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- avec le recul imposé et dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme (voir Chapitre 8 des conditions générales)
- à une distance de l'alignement des voies existantes ou à créer au moins égale à 6 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

ARTICLE Ue7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ceux deux points avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Ue8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins qu'elles ne soient accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres et telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE Ue9. Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE Ue10. Hauteur des constructions

Définition de la hauteur :

- la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 m pour les constructions à usage d'habitation
- Il n'est pas fixé de limite pour les autres constructions

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Il en est de même pour les constructions publiques ou à caractère religieux.

ARTICLE Ue11. Aspect extérieur

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'activité 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

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse, soit encore au moyen de terrasses dans la mesure où elles se composent avec l'ensemble existant ou à créer.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendance. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

. Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- . les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée
- . les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées
- . les tuiles mécaniques rouges de récupération
- . le fibrociment brun
- . l'ardoise

Peuvent être interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Le fibrociment peut être utilisé en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage d'activités économiques ou à usage agricole.

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

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 façade des constructions.

ARTICLE Ue12. Stationnement des véhicules

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

ARTICLE Ue13. Espaces libres et plantations

Sans objet.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE Ue14. Coefficient d'occupation du sol (C.O. S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

ARTICLE Ue15. Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE 3.

DISPOSITIONS applicables **aux Zones à Urbaniser**

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS applicables à la ZONE 1AUh

Caractère de la Zone

Zone affectée principalement à l'habitat.

Cette zone est destinée à être urbanisée à court terme. Elle est susceptible d'accueillir des constructions à usage principal d'habitat dans le cadre d'un aménagement cohérent d'ensemble soumis à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements. Les constructions abritant des activités compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la Commune peuvent également y trouver place.

Vestiges Archéologiques

Comme dans les autres Zones, cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à conditions spéciales, de façon à assurer la conservation ou la mise en valeur des vestiges.

Les secteurs sont répertoriés et figurent en annexe du rapport de présentation.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

SECTION 1. NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL.

ARTICLE 1AUh1. Types d'Occupation et Utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – les constructions à usage agricole
- 2 – les caravanes isolées
- 3 – les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- 4 – les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 5 – les constructions à usage industriel
- 6 – les dépôts de véhicules désaffectés
- 7 – les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- 8 – les carrières
- 9 – les exhaussements du sol supérieurs à 0 m 80
- 10 - les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 1AUh2

ARTICLE 1AUh2. Types d'Occupation et de l'Utilisation du Sol soumis à conditions particulières

Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol ci-après, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- les constructions à usage d'habitation à condition que les équipements d'infrastructure nécessaires sont opérationnels lors de la mise en service des constructions, en particulier en ce qui concerne la rétention des eaux pluviales et le bon fonctionnement du réseau d'assainissement
- les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient complémentaires à l'habitation
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient complémentaires à l'habitation et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement
- les constructions à usage de bureaux et de services à condition qu'elles soient complémentaires à l'habitation

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur.

SECTION 2. CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE 1AUh3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

1.2. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

ARTICLE 1AUh4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de l'article 7 des Dispositions Générales

2. Assainissement

2. 1. eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les rivières fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des Eaux Pluviales dans le réseau collecteur. Le recueil des eaux pluviales devra faire l'objet d'une rétention et d'un traitement adaptés à l'importance de la zone.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière auquel cas le constructeur s'assurera de la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure. Si l'infiltration est insuffisante, le constructeur réalisera des dispositifs adaptés (puisards, bacs de rétention...) afin de limiter l'évacuation vers l'exutoire défini par le service gestionnaire. .

RAPPEL : Toute desserte par les réseaux EP et EU devra s'inscrire dans le cadre des prescriptions réglementaires relevant de la Loi sur l'Eau (déclaration ou autorisation).

3. Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 1AUh5. Caractéristiques des Terrains

Sans objet.

ARTICLE 1AUh6. Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement, sauf pour les façades de garages, qui devront respecter un recul minimum de 5 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement
- dans le cas d'une construction ou d'un équipement public de type transformateur ou autre
- dans le cas d'une opération d'ensemble de petits collectifs de logements

ARTICLE 1AUh7. Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative, d'un seul côté et en harmonie avec la construction en limite si elle existe
- soit en respectant une marge d'isolement, telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres

Des conditions spéciales d'implantation pourront être instaurées pour ce qui concerne les équipements publics de faible emprise.

ARTICLE 1AUh8. Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins qu'elles ne soient accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres et telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE 1AUh9. Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE 1AUh10. Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage (hauteur mesurée à partir du sol naturel avant travaux) pour les constructions individuelles et 11 m pour les collectifs.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur. Il en est de même pour les constructions publiques ou à caractère religieux.

ARTICLE 1AUh11 . Aspect extérieur

1. Généralités

1.1. 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.

1.2. Les constructions annexes ainsi que 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

2.1. Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées à des éléments en terrasse

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 30°, sauf dans le cas de composition avec une pente existante différente

Les toitures à un seul versant sont interdites sauf en cas d'adossement à un autre bâtiment ou en cas d'annexes édifiées en limite séparative.

Les toitures-terrasses sur bâtiments isolés, quelle que soit leur nature, sont interdites.

2.2. Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates
- les tuiles mécaniques
- le shingle en rouleaux ou en tuiles

Les immeubles collectifs d'habitation, les équipements publics, les édifices religieux, pourront être exemptés des prescriptions des § 2.1 et 2.2 en fonction du projet architectural.

3. Matériaux et couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, toits, clôtures, menuiseries ou tout élément visible de la voie de desserte est interdit.

Sont recommandés les enduits exécutés avec un mélange de chaux blanche (éventuellement avec adjonction de ciment blanc) et sable (de Tille, concassés de carrière, etc. ...).

4. Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1 m 60 de hauteur. Elles pourront être constituées :

- soit, de préférence, par des palissades, grilles ou grillages surmontant ou non un muret de hauteur maximale de 1 m 30
- soit par un mur plein de nature et de texture assorties à celles du bâtiment principal

ARTICLE 1AUh12. Stationnement des Véhicules

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé, au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. Dans les opérations d'ensemble, et sous réserve de la disponibilité de stationnements collectifs à proximité, cette obligation peut être abaissée à 1 seule place pour les logements inférieurs à 60 m² de plancher hors œuvre.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente

- pour les hôtels : 1 place par chambre

- pour les restaurants : 1 place pour 2 couverts

- pour les opérations d'ensemble : une place publique par logement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUh13. Espaces libres et Plantations

ESPACES PUBLICS A PLANTER

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou engazonnés ou aménagés pour partie en aire de jeux.

L'ensemble des espaces libres et verts devra offrir une superficie de 5 % minimum de la surface lotie.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Plantations des aires de Stationnement

Les aires de stationnement devront être plantées d'un arbre tige d'ombrage pour 3 emplacements et seront paysagées en périphérie.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE 1AUh14. Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,25.

ARTICLE 1AUh15. Dépassement du Coefficient d'Occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS applicables à la ZONE 1AUs.

Caractère de la Zone

Cette zone est destinée particulièrement à des installations artisanales, industrielles, commerciales et de services.

Vestiges Archéologiques

Comme dans les autres zones, cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à conditions spéciales, de façon à assurer la conservation ou la mise en valeur des vestiges.

Les secteurs sont répertoriés et figurent en annexe du rapport de présentation.

RAPPELS

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.4421 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

SECTION 1. NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUs1. Types d'occupation et d'utilisation des sols interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et celles soumises à déclaration, à l'exception de celles soumises à déclaration consistant en activités commerciales ou de services compatibles avec le caractère de la zone et à l'exception des déclarations ou autorisations résultant de la loi sur l'eau.
- 2 – les caravanes isolées
- 3 – les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- 4 – les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 5 – les lotissements d'habitation
- 6 – les dépôts de véhicules désaffectés
- 7 – les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- 8 – les carrières
- 9 – les exhaussements du sol supérieurs à 0 m 80
- 10 – les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 1AUs2

ARTICLE 1AUs2. Types d'Occupation et de l'Utilisation du Sol soumis à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage :
 - de bureaux et de services, commercial ou industriel, sauf activités polluantes ou générant des nuisances acoustiques, olfactives ou esthétiques, si les constructeurs prennent des précautions utiles à la préservation de l'environnement et si le projet architectural est soigné
 - de gardiennage, lorsqu'elles sont liées au fonctionnement des installations existantes et d'une S.H.O.N. maximale de 35 m² par bâtiment d'activité, et incluse dans le volume de la construction principale
 - d'équipements collectifs nécessaires à la zone, ou d'intérêt général
- les installations classées soumises à déclaration si les constructeurs prennent des précautions utiles à la préservation de l'environnement et si le projet architectural est soigné
- les installations et travaux divers :
 - aires de stationnement si elles sont suffisamment complantées d'arbres haute tige

SECTION 2. CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE 1AUs3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès direct à partir de la R.D. 70 n'est autorisé.

2. Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AUs4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de l'article 7 des Dispositions Générales

En cas de création d'établissements dont l'implantation est compatible avec les caractéristiques de la zone considérée et pour lesquels l'alimentation ne peut, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations aux dispositions de l'alinéa précédent peuvent être accordées à condition que ces établissements soient desservis par des ouvrages qui leur sont propres. Ces ouvrages ne devront en aucun cas perturber le système d'alimentation en eau de la commune et devront faire l'objet d'une déclaration conformément aux textes en vigueur. Au cas où il s'agirait d'ouvrages destinés à l'alimentation humaine, leur autorisation serait subordonnée à l'application des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est 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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Une autorisation de rejet sera demandée.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

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

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

RAPPEL : Toute desserte par les réseaux EP et EU devra s'inscrire dans le cadre des prescriptions réglementaires relevant de la Loi sur l'Eau (déclaration ou autorisation).

3. Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 1AU5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE 1AU6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- avec le recul imposé et dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme (voir Chapitre 8 des conditions générales)
- à une distance de l'alignement des autres voies existantes ou à créer au moins égale à 6 mètres

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- en agglomération
- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement

ARTICLE 1AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ceux deux points avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins qu'elles ne soient accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres et telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE 1AU9. Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE 1AU10. Hauteur des constructions

Définition de la hauteur :

- la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation
- Il n'est pas fixé de limite pour les autres constructions

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Il en est de même pour les constructions publiques ou à caractère religieux.

ARTICLE 1AUs11. Aspect extérieur

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'activité 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.

3. Toitures

. Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse, soit encore au moyen de terrasses dans la mesure où elles se composent avec l'ensemble existant ou à créer.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendance. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

. Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- . les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée
- . les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées
- . les tuiles mécaniques rouges de récupération
- . le fibrociment brun
- . l'ardoise

Peuvent être interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Le fibrociment peut être utilisé en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage d'activités économiques ou à usage agricole.

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

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 façade des constructions.

ARTICLE 1AUs12. Stationnement des véhicules

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé, au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. Dans les opérations d'ensemble, et sous réserve de la disponibilité de stationnements collectifs à proximité, cette obligation peut être abaissée à 1 seule place pour les logements inférieurs à 60 m² de plancher hors œuvre.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente

- pour les hôtels : 1 place par chambre

- pour les restaurants : 1 place pour 2 couverts

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUs13. Espaces libres et plantations

- Les terrains devront comporter un minimum de 10 % de leur superficie en espace vert.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE 1AUs14. Coefficient d'occupation du sol (C.O. S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

ARTICLE 1AUs15. Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS applicables aux ZONES 1AUt.

Caractère de la Zone

Cette zone est affectée aux installations et constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, répondant à la vocation de la zone.

Elle a fait l'objet d'un schéma de principe d'aménagement.

Vestiges Archéologiques

Comme dans les autres zones, cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à conditions spéciales, de façon à assurer la conservation ou la mise en valeur des vestiges.

Les secteurs sont répertoriés et figurent en annexe du rapport de présentation.

RAPPELS

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.4421 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

SECTION 1. NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUt1. Types d'occupation et d'utilisation des sols interdites

Interdiction

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – les constructions à usage agricole
- 2 – les caravanes isolées
- 3 – les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- 4 – les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 5 – les parcs d'attraction ouverts au public
- 6 – les dépôts de véhicules désaffectés
- 7 – les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- 8 – les carrières
- 9 – les exhaussements du sol supérieurs à 0 m 80
- 10 – les constructions à usage d'habitation sauf celles liées à l'activité et sous certaines conditions
- 11 – les constructions à usage industriel
- 12 – la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et celles soumises à déclaration, à l'exception de celles soumises à déclaration consistant en activités commerciales ou de services compatibles avec le caractère de la zone, à l'exclusion du stockage pur et simple et à l'exception des déclarations ou autorisations résultant de la loi sur l'eau.
- 13 – les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 1AUt2

ARTICLE 1AUt2. Types d'Occupation et de l'Utilisation du Sol soumis à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. activités

les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, dans le respect du schéma du principe d'aménagement d'ensemble, présenté à l'Orientation d'Aménagement n° 1 : ZAE de la Pièce Robin.

2. équipements

- les équipements collectifs, techniques nécessaires au fonctionnement de la zone, ou d'intérêt général.

3. habitations

- de gardiennage, lorsqu'elles sont liées au fonctionnement des installations existantes et incluses dans le volume de la construction principale

SECTION 2. CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE 1AUt3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies nouvelles, même privées, doivent avoir les caractéristiques minimales ci-après :

2.1 : voies d'entrée du site

. emprise : 15 m minimum

. chaussée : 8 m minimum

Les trottoirs seront complantés d'arbres haute tige et engazonnés pour partie.

2.2 : voies principales

. emprise : 14 m

. chaussée : 7 m

2.3 : voies secondaires

. emprise : 9 m

. chaussée : 6 m

ARTICLE 1AUt4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de l'article 7.1 des Dispositions Générales

En cas de création d'établissements dont l'implantation est compatible avec les caractéristiques de la zone considérée et pour lesquels l'alimentation ne peut, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations aux dispositions de l'alinéa précédent peuvent être accordées à condition que ces établissements soient desservis par des ouvrages qui leur sont propres. Ces ouvrages ne devront en aucun cas perturber le système d'alimentation en eau de la commune et devront faire l'objet d'une déclaration conformément aux textes en vigueur. Au cas où il s'agirait d'ouvrages destinés à l'alimentation humaine, leur autorisation serait subordonnée à l'application des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est 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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Une autorisation de rejet sera demandée.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

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

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

RAPPEL : *Toute desserte par les réseaux EP et EU devra s'inscrire dans le cadre des prescriptions réglementaires relevant de la Loi sur l'Eau (déclaration ou autorisation).*

3. Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 1AUt5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE 1AUt6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En façade de l'ancienne RD70, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 40 mètres de l'axe de la voie.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 1AUt7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres

ARTICLE 1AUt8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins qu'elles ne soient accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres et telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE 1AUt9. Emprise au sol

La surface construite au sol ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUt10. Hauteur des constructions

Définition de la hauteur :

- la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 16 m pour les constructions à usage hôtelier
- 12 m pour les autres constructions. Cette hauteur pourra être dépassée si l'activité de loisir ou de sport le nécessite et que le parti pris architectural du bâtiment s'intègre harmonieusement à l'environnement

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Il en est de même pour les constructions publiques ou à caractère religieux.

ARTICLE 1AUt11. Aspect extérieur

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'activité 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

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à un ou deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse, soit encore au moyen de terrasses dans la mesure où elles se composent avec l'ensemble existant ou à créer.

. Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- . les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée
- . les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées
- . les tuiles mécaniques rouges de récupération
- . le fibrociment brun
- . l'ardoise
- . les bacs acier mat et d'un ton neutre
- . le zinc

Peuvent être interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Le fibrociment peut être utilisé en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage d'activités économiques ou à usage agricole.

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 ponctuations de couleur vive dans la mesure où elles ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Les matériaux brillants sont interdits.

4. Clôtures

Les clôtures sont interdites sauf dans les cas ci-après :

- . protection des aires de stationnement des constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- . protection d'une zone sécurisée nécessitant un contrôle des accès compte tenu de la vocation de cette zone,
- . protection d'aires limitées cachées des voiries, telles que citernes, piscines, etc. ayant pour objectif la sécurité des biens et des personnes.

Les clôtures en façade de l'ancienne RD70 devront être constituées par un grillage gris soutenu à maillage rectangulaire vertical.

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

- d'un grillage plastifié vert ou gris d'une hauteur maximale de 0.70 m doublé d'une haie vive mixte
- d'une clôture constituée d'éléments naturels type ganivelles de châtaigniers, lattis de châtaigniers, pieux ou bastinges de bois verticaux, d'une hauteur maximale de 1.20m.
- de panneaux de treillis plastifiés verts ou gris d'une hauteur maximale de 2m, doublés d'une haie vive
- d'un muret de soubassement (hauteur maximale : 0.70m), surmonté de panneaux de treillis verts ou gris ou d'un autre matériau constitué d'éléments en bois ; le tout ne pouvant dépasser 2 mètres de hauteur. Les soubassements préfabriqués ne sont pas autorisés
- de murets ne pouvant dépasser 1m de haut, hauteur pouvant être dépassée si le mur de clôture constitue un prolongement du bâtiment.

ARTICLE 1AUt12. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou nouvelles.

En façade de l'ancienne RD70, le stationnement des véhicules est autorisé entre la bande végétalisée définie à l'article 13 et le bâtiment, implanté à une distance minimale de 40 mètres de l'axe de l'ancienne RD70

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé, au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre
- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente
- pour les hôtels : 1 place par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 2 couverts

ce, non compris les aires de stationnement pour les véhicules de livraison, de service et du personnel.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement devront être mutualisées autant que possible entre les activités confines.

ARTICLE 1AUt13. Espaces libres et plantations

En façade de l'ancienne RD70, une bande végétalisée ponctuée d'arbres de haute tige devra être réalisée sur une largeur minimale de 6 mètres à compter de l'alignement.

Les terrains devront comporter un minimum de 20 % de leur superficie en espace vert.

Les zones de stationnement seront plantées d'arbres haute tige à raison, au minimum, d'un arbre par tranche de 6 emplacements. Les arbres pourront être regroupés ponctuellement, après avis de la commune.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués de la voie et du voisinage.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE 1AUt14. Coefficient d'occupation du sol (C.O. S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,8.

ARTICLE 1AUt15. Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS applicables à la ZONE AU

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à être urbanisée lorsque l'évolution des besoins le nécessitera. Cette zone constitue une réserve pour l'urbanisation future du village.

SECTION 1. NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL.

ARTICLE AU1. Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – toutes constructions à usage d'activité ou d'habitation
- 1 – les constructions à usage agricole
- 2 – les caravanes isolées
- 3 – les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- 4 – les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 5 – les parcs d'attraction ouverts au public
- 6 – les dépôts de véhicules désaffectés
- 7 – les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- 8 – les carrières
- 9 – les exhaussements du sol supérieurs à 0 m 80
- 10 – les occupations et utilisations non mentionnées à l'article AU2

ARTICLE AU2. Types d'Occupation et de l'Utilisation du Sol soumis à conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après, sous condition que leur implantation résulte d'une étude faisant ressortir qu'elles s'inséreront dans un plan d'ensemble lors de l'urbanisation de la zone :

- les constructions à usage d'équipement public
- les équipements publics d'infrastructures et de superstructures
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION 2. CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE AU3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Néant.

ARTICLE AU3. Desserte par les réseaux

Néant.

ARTICLE AU5. Caractéristique des Terrains

Néant.

ARTICLE AU6. Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit à une distance de l'alignement des voies, existantes ou à créer, au moins égale à 6 mètres

ARTICLE AU7. Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative

ARTICLE AU8. Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE AU9. Emprise au sol

Néant.

ARTICLE AU10. Hauteur des Constructions

Néant.

ARTICLE AU11. Aspect extérieur

1. Généralités

1.1. 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.

1.2. Les constructions annexes ainsi que 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

2.1. Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées à des éléments en terrasse

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 30°, sauf dans le cas de raccordement à une pente existante différente

Les toitures à un seul versant sont interdites sauf en cas d'adossement à un autre bâtiment ou en cas d'annexes édifiées en limite séparative.

Les toitures-terrasses sur bâtiments isolés, quelle que soit leur nature, sont interdites.

2.2. Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates
- les tuiles mécaniques,
- le shingle en rouleaux ou en tuiles

3. Matériaux et couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, toits, clôtures, menuiseries ou tout élément visible de la voie de desserte est interdit.

Sont recommandés les enduits exécutés avec un mélange de chaux blanche (éventuellement avec adjonction de ciment blanc) et sable (de Tille, concassés de carrière, etc. ...).

4. Clôtures

4.1. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1 m 60 de hauteur. Elles pourront être constituées :

- soit, de préférence, par des palissades, grilles ou grillages surmontant ou non un muret de hauteur maximale 1 m 30
- soit par un mur plein de nature et de texture assorties à celles du bâtiment principal

ARTICLE AU12. Stationnement des véhicules

Néant.

ARTICLE AU13. Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE AU14. Coefficient d'occupation du sol (C.O. S.)

Néant.

ARTICLE AU15. Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE 4.

DISPOSITIONS applicables aux Zones Agricoles

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS applicables à la ZONE A

Caractère de la zone

Cette zone, à protéger pour l'agriculture, est principalement affectée aux activités agricoles.

Elle comprend :

- un secteur Aa à l'intérieur duquel des constructions agricoles peuvent être autorisées
- un secteur A.i, inondable

Vestiges archéologiques

Comme dans les autres zones, la zone A est susceptible de contenir des vestiges archéologiques où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à conditions spéciales, de façon à assurer la conservation ou la mise en valeur des vestiges.

Les secteurs sont répertoriés et figurent en annexe du rapport de présentation

SECTION 1. NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL.

ARTICLE A1. Types d'Occupation et d'Utilisation du sol interdits

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – les constructions à usage agricole sauf en zone Aa
- 2 – les caravanes isolées
- 3 – les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- 4 – les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 5 – les parcs d'attraction ouverts au public
- 6 – les dépôts de véhicules désaffectés
- 7 – les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- 8 – les carrières
- 9 – les exhaussements du sol supérieurs à 0 m 80
- 10 – les constructions à usage d'habitation sauf en zone Aa et sous certaines conditions
- 11 – les constructions à usage artisanal, industriel et commercial
- 12 – les occupations et utilisations non mentionnées à l'article A2

ARTICLE A2. Types d'Occupation et de l'Utilisation du Sol soumis à conditions particulières

1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après :

1.1. Sans conditions particulières :

Les constructions à usage d'équipement et utilisation du sol énumérées ci-après :

- les équipements publics
- les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'activité agricole
- les équipements liés à l'activité agricole, y compris leurs annexes de moins de 50 m² au sol, hors les constructions d'exploitation

1.2. Sous conditions particulières, et uniquement en secteur Aa :

1.2.1. les constructions à usage d'habitation seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, si elles sont implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.

1.2.2. les constructions agricoles, seulement si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

SECTION 2. CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE A3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des Articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

1.2. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des Articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

ARTICLE A4. Desserte par les Réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en particulier aux prescriptions relevant de la Loi sur l'Eau.

1. Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités et nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de l'article 7 des Dispositions Générales

2. Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe

3. Assainissement : Eaux usées

Toute construction nécessitant d'être assainie, à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel peut être admise sous réserve d'un agrément préalable.

Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

4. Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE A5. Caractéristiques des Terrains

Néant.

ARTICLE A6. Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions d'exploitation doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement et de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 70.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes (recul à l'alignement de 6 mètres en particulier)
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement
- dans le cas d'une construction ou d'un équipement public de type transformateur ou autre

ARTICLE A7. Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A8. Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres

A moins qu'elles ne soient accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres et telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A9. Emprise au sol

Néant.

ARTICLE A10. Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres au faîtage, non compris les superstructures (silos).

ARTICLE A11. Aspect Extérieur

1. Généralités

1.1. 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.

1.2. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.3. L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation des matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2. Toitures

2.1. Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.

Les toitures à un seul versant sont interdites sauf en cas d'adossement à un autre bâtiment.

Les toitures-terrasses sur bâtiments isolés, quelle que soit leur nature, sont interdites. .

2.2. Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates
- les tuiles mécaniques
- le shingle en tuiles ou rouleaux

3. Matériaux et Couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, toitures, clôtures, menuiseries ou tout élément visible de la voie de desserte est prohibé.

Sont recommandés les enduits extérieurs de tons neutres, correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

ARTICLE A12. Stationnement des Véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE A13. Espaces libres et Plantations

Des écrans de verdure à base de végétaux rustiques locaux ou régionaux sont recommandés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE A14. Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Néant.

ARTICLE A15 Dépassement du Coefficient d'Occupation du sol

Néant.

TITRE 5.

DISPOSITIONS applicables **aux Zones Naturelles**

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS applicables à la ZONE N

Caractère de la zone

Cette Zone est à protéger en raison du site ou de la nature du sol.

S'y distinguent :

- le secteur Na admettant les abris de jardin
- le secteur NI affecté aux activités de loisirs et à la Coulée Verte en bordure du Ruisseau du Bas Mont
- les secteurs inondables notés N.i ou NI.i

Vestiges Archéologiques

Comme dans les autres zones, la Zone N est susceptible de contenir des vestiges archéologiques où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à conditions spéciales, de façon à assurer la conservation ou la mise en valeur des vestiges.

Les secteurs sont répertoriés et figurent en annexe du rapport de présentation.

SECTION 1. NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

ARTICLE N1. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Toute construction ou occupation pouvant affecter la qualité des sites, des milieux ou des paysages. En secteur N.i, NI.i : toute construction ou occupation empêchant l'eau de s'écouler naturellement.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2. Types d'Occupation et de l'Utilisation du Sol soumis à conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après :

1.- En secteur NI

- . les constructions à usage d'équipements collectifs publics tels que terrains de sport
- . les annexes et les extensions mesurées des constructions existantes.
- . les équipements collectifs publics
- . toutes occupations et utilisations du sol répondant à la définition du secteur

2.- En secteurs Na

- . les abris de jardins, si leur emprise au sol est inférieure à 10 m².

3.- En secteur Ni, NI.i

- . les constructions ou ouvrages à usage d'équipement public (ex. pont, passerelle, sanitaires, abri couvert, etc. ...) ne recevant pas de public
- . toutes les occupations et utilisations du sol répondant à la définition du secteur, ne représentant pas un obstacle au libre écoulement des eaux.

SECTION 2. CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE N3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Néant.

ARTICLE N4. Desserte par les Réseaux

Néant.

ARTICLE N5. Caractéristiques des Terrains

Néant.

ARTICLE N6. Implantation des Constructions par rapport aux Voies et aux Emprises Publiques

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes (recul à l'alignement de 6 mètres en particulier)
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie seulement à l'alignement,
- dans le cas d'une construction ou d'un équipement public de type transformateur ou autre.

ARTICLE N7. Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 4 m.

ARTICLE N8. Implantation des Constructions par rapport aux autres sur une même propriété

A moins qu'elles ne soient accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être égale au moins à 4 mètres et telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE N9. Emprise au Sol

Néant.

ARTICLE N10. Hauteur des Constructions

La hauteur des abris de jardin en secteur Na (toiture comprise) est limitée à 2,50 m au faîtage.

La hauteur des superstructures liées aux équipements publics en secteur Ni est limitée à 5 mètres au faîtage.

Généralités : La hauteur des constructions dans l'ensemble des secteurs N est limitée à 9 mètres.

ARTICLE N11. Aspect Extérieur

1. Généralités

1.1. 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.

1.2. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.

2. Secteur Na

Les abris de jardins doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- . toiture à 2 versants avec auvent éventuel
- . couverture en tuiles ou shingle teintés en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer
- . homogénéité de la volumétrie et de l'architecture par hameaux ou groupes d'abris

ARTICLE N12. Stationnement des Véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE N13. Espaces libres et Plantations

1. Des écrans de verdure, à base de végétaux rustiques d'essences locales ou régionales, sont recommandés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques. Leur volume doit être adapté à leur fonction.
2. En secteur Na, les abris de jardin devront être accompagnés d'un "plan paysager" faisant appel au fleurissement, aux haies vives et fruitières, de 1 à 3 arbres fruitiers par parcelle.
3. En secteurs NI et Nli
 - 3.1. les parkings publics seront plantés d'un arbre tige d'ombrage pour 3 emplacements et ceinturés de haies vives en périphérie (ex. Charmille).
 - 3.2. en périphérie de la Zone, la mise en place d'un boisement forestier irrégulier, à base d'essences locales, réservant des fenêtres de vues sur le site interne et la prairie.
 - 3.3. en bordure du ruisseau du Bas Mont, il est recommandé la reconstitution de la ripisylve et la mise en place d'essences caractéristiques des milieux humides (ex. Aulnes glutineux, Saules tiges et Saules arbustifs divers).

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL.

ARTICLE N14. Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Néant.

ARTICLE N15. Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Néant.