

Commune de CHEMAUDIN ET VAUX

Code INSEE : 25593

PLAN LOCAL D'URBANISME SECTEUR VAUX

Règlement écrit

Approbation du PLU 2 février 2008
Modification n° 07 juillet 2011
Modification simplifiée n°1.....09 janvier 2012
Modification simplifiée n°2.....05 septembre 2014
Modification simplifiée n°3.....17 décembre 2018
Mise à jour n°1.....28 uin 2019
Mise à jour n°2.....12 uillet 202
Mise en compatibilité n°1.....16 octobre 2025
Mise à jour n°3.....02 février 2026

COMMUNE DE VAUX- LES - PRÉS

REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme
arrêté par le conseil municipal le 10 mai 2007
approuvé par délibération du conseil municipal le 22 février 2008

1ère modification approuvée par délibération du conseil municipal le 7 juillet 2011

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 7 juillet 2011
approuvant la modification du P.L.U.

(Cachet de la commune)

(Signature du maire)

Dossier approuvé

Sommaire

TITRE 1 - Dispositions générales

- Section 1 Champ d'application du PLU
- Section 2 Le règlement
- Section 3 Articles du R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme) qui s'appliquent sur le territoire communal indépendamment du Plan Local d'Urbanisme

TITRE 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines

... Zone Ua

... Zone Ub

TITRE 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

... Zones AU1a indicées 1, 2, 3, et 4
et Zone AU1e

... Zone AU1y1

TITRE 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles

... Zone A

TITRE 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles

... Zone N

TITRE 1 - Dispositions générales

Section 1 Champ d'application du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vaux-les-Prés

Section 2 Le règlement

Outre le rapport de présentation, le PADD et les annexes, le PLU comprend le présent règlement qui se compose:

- d'une part d'un document écrit qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols pour chacune des zones et établit la liste des emplacements réservés
- et d'autre part de documents graphiques comprenant :
 - . un plan du centre de la commune au 1 : 2000
 - . un plan général de la commune au 1 : 4000
 - . le projet de la Zone d'Aménagement Concerté dite de « l'Echange »

Conformément à l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, à urbaniser, ainsi que les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

A/ Les zones urbaines, pour lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent l'accueil immédiat de constructions sont repérées au plan de zonage par le sigle commençant par la lettre « U »

... *Ua correspondant au village ancien* et celles indicées :

Ua-i : sensibilité aux remontées d'eau

Ua-g : sensibilité au glissement de terrain

... *Ub relatif au développement du village effectué depuis les années 70 de façon peu dense sous une forme essentiellement pavillonnaire*

Ubg : sensibilité aux effondrements de terrain

B/ Les zones à urbaniser repérées au plan par le sigle commençant par « AU » qui correspondent aux espaces peu ou pas urbanisés ayant vocation à s'ouvrir à l'urbanisation

... AU1a : urbanisation immédiate dans le cadre d'opération d'ensemble à dominante habitat, et conformément aux orientations d'aménagement du PLU. Elles sont nommées:

Zone AU1a1 : en continuité du centre ancien « les Crais »

Zone AU1a2 : secteur « Devant le Château - Blanchard »

Zone AU1a3 : secteur « Le Noyer »

Zone AU1a4: secteur « Ecorchoué » indicé AU1a4-k (sensibilité karstique)

... AU1e : urbanisation immédiate dans le cadre d'aménagements d'équipements et de loisirs :
Secteur « Les Terreaux »

... la Zone AU1y1 correspond au secteur d'activités de la ZAC de l'Echange

C/ Les zones naturelles repérées au plan par le sigle commençant par « N » qui regroupent les espaces naturels à protéger en raison de la spécificité des sites, qu'il s'agisse de leur intérêt écologique ou paysager. Elles incluent celle indicée N-i (zone naturelle inondable), et celles nommées:

Na: secteur du château,

Nar : secteur archéologique

D/ Les zones agricoles repérées au plan par le sigle commençant par « A » qui regroupent les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et celle nommée Ax réservée au passage de lignes électriques

Section 3 Articles du R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme) qui s'appliquent sur le territoire communal indépendamment du Plan Local d'Urbanisme

Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles R111-1 à R111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles visés à l'article R111-1, articles qui demeurent opposables à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

Rappel:

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

Ces articles concernent :

Article R111-2 : salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R111-3-2 : conservation et valorisation d'un site ou vestige archéologique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-4 : desserte, accès et stationnement

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-14-2 : respect de l'environnement

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-15 : respect des actions d'aménagement du territoire

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

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

Article L 421-3: aires de stationnement pour les établissements commerciaux

TITRE 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE Ua

La zone Ua délimite l'espace relatif au bâti ancien du village, où prédominent des constructions rurales constituées majoritairement de maisons de pierre aux gabarits importants. Cet espace (enveloppe générale bâtie considérée depuis la route de Mazerolles), doit conserver un aspect homogène. Les constructions nouvelles devront respecter la morphologie urbaine dense caractéristique du centre du village, où le bâti est établi majoritairement en limite de l'espace public.

Ce secteur est destiné majoritairement à la construction ou l'extension de logements et de leurs dépendances ; il comporte en outre les fonctions propres à toute centralité de village : mairie, école, salle polyvalente, et permet le maintien ou l'accueil de petits artisans locaux.

Le secteur Ua-i correspond à un secteur où les terrains présentent une sensibilité aux remontées d'eau.

Le secteur Ua-g correspond au secteur en pente du village ancien avec risque de glissement de terrain.

Rappels:

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf dans le cas des dispenses prévues par l'article 1 130.1 du Code de l'Urbanisme et l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

2 - Dans les espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

3- Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en secteur Ua.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les créations et extensions de constructions et installations classées ou non entraînant des dangers inconvénients et nuisances incompatible avec le caractère de la zone
2. La création, l'extension et la reconstruction après sinistre de bâtiments à usage agricole
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
4. La construction de bâtiments avec sous-sols dans la zone Ua-i. De plus, les remblais nécessaires à l'implantation des bâtiments devront être compatibles avec l'écoulement des eaux
5. Les piscines sont interdites en zone Ua-i

6. Toute construction exceptés les cabanons de jardin et les piscines dans une bande de 20 mètres longeant les espaces boisés classés

Article Ua-2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et à la distribution d'énergie excluant les ouvrages de téléphonie mobile qui restent interdits en centre village
2. Les constructions sur versant marneux classé en Ua-g seront précédées d'une étude de stabilité des sols.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua- 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent être adaptées notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement ;

Article Ua- 4: Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1 Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, relevant du syndicat intercommunal du Val de l'Ognon.

2 Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

b) Eaux Pluviales

La collecte ou l'infiltration des eaux pluviales seront réalisées par infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique dument constatée, un raccordement au réseau public d'eau pluvial, s'il existe, est à effectuer.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 Les réseaux d'électricité et de télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion doivent être réalisés en souterrain.

Article Ua - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

1. Lorsque les constructions existantes sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, ce dernier devra être respecté dans le cas de constructions nouvelles ou de reconstructions.
2. Dans les autres cas, un recul de 2,50 m maximum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
3. Les piscines seront implantées en recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique

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

1. La construction de bâtiments joignant la (ou les) limite(s) séparatives est autorisée dans les cas suivants :

a- sur les limites aboutissant aux voies et emprises publiques ou privées

b- pour des volumes composés ou non avec la construction principale dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite de propriété. La longueur de la construction en limite ne doit pas dépasser celle de la maison existante en cas d'extension, ou 5 mètres en cas d'annexe.

2. Dans les autres cas, la distance de la construction par rapport à la limite séparative doit être au maximum égale à sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres
3. Les piscines seront implantées en recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Article Ua- 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non continus est fixée à 3 mètres

Article Ua- 9 : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ua -10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit respecter l'ordonnancement des hauteurs des bâtiments existants avoisinants. En l'absence d'ordonnancement particulier, la hauteur totale est limitée à 10 mètres.

Article Ua -11 : L'aspect extérieur

Les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont à proscrire.

Tous travaux sur un bâtiment ancien doit être conçu en respect de ses caractéristiques architecturales et historiques. Toute annexe, extension, petit édicule, verrière, garages, vérandas, et abris de jardin,... doit être construit dans ce même respect.

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les murs en pierre ne doivent pas être démontés, et doivent être restaurés.

Les clôtures maçonnées en limite séparative de propriétés sont limitées à 1, 00 m de hauteur. Les murets seront enduits. Ils pourront être surmontés dans la limite de 80 cm de haut d'une clôture occultante ou non (grillages, barrières bois ou d'aspect, grilles alu, ferronnerie noble,). La totalité de la clôture ne pourra dépasser 1, 80 m au total.

Les murets en pierre ne sont pas concernés par ces règles.

Les haies végétales auront une hauteur de 2 m maximum, tant en limite séparative des parcelles que sur côté rue.

Les enduits doivent être d'aspect minéral ; les couleurs vives sont en cela proscrites. Le bardage bois doit rester d'aspect naturel.

Les coffrets de volets roulants doivent rester dans l'embrasure de la fenêtre et s'harmoniser avec la couleur dominante de la façade.

Les coffrets, compteurs, équipements techniques de ventilation, paraboles, doivent s'intégrer aux façades ou muret et végétation de clôture sans jamais constituer de saillies.

Les toitures doivent être de pentes et de matériaux similaires aux habitations existantes.

Les terrasses dans les toits anciens sont proscrites ;

Les bacs acier nervurés sont proscrits.

Les toitures terrasse sont possibles à condition qu'elles ne dépassent pas 15m² dans le cas d'annexe de bâtiments existants.

Les toits seront couverts de tuiles couleur terre et prendront préférentiellement leur forme d'origine.

Les toits de faible pente pourront être recouverts de zinc ou cuivre.

Les panneaux solaires sont possibles à condition qu'ils s'intègrent à la toiture sans saillie.

Les remblais entourant les maisons sont interdits.

Dans le centre ancien, les accès aux parkings ne peuvent être creusés. Les espaces de stationnement ouverts seront préférentiellement réalisés dans des matériaux naturels : pelouse, sable ou graviers calcaires, exception faite en secteur pentu.

Article Ua - 12 : Réalisation d'aires de stationnement

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

Article Ua- 13 : Espaces libres -Aires de jeux et de loisirs- Plantations

Les grands feuillus devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article Ua- 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE Ub

La zone Ub couvre l'ensemble des espaces urbanisés situés à l'écart de l'ensemble homogène déterminé par le village bas considéré par le centre. Elle a principalement une vocation d'habitat, mais permet cependant l'accueil de petits artisans locaux et d'équipements publics.

Le secteur Ubg est concerné par l'existence d'une doline. Ce type de déformation du sol présente un risque naturel de mouvements de terrains (effondrement de terrain).

Rappels:

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf dans le cas des dispenses prévues par l'article 1130.1 du Code de l'Urbanisme et l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

2 - Dans les espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

3- Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub -1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les créations et extensions de constructions et installations classées ou non entraînant des dangers inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
2. La création de nouveaux bâtiments à usage agricole,
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
4. Toute construction exceptés les cabanons de jardin et les piscines dans une bande de 20 mètres longeant les espaces boisés classés

Article Ub - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et à la distribution d'énergie excluant les ouvrages de téléphonie mobile qui restent interdits en secteur urbanisé.
2. Dans le secteur Ubg, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur à quelque titre que ce soit, doit, préalablement à toutes constructions ou installations, par la réalisation d'une étude géotechnique, s'assurer de la stabilité du terrain. Cette étude doit, le cas échéant, définir les conditions de mise en œuvre des ouvrages à réaliser propres à éviter tous risques aux personnes et aux biens.

SECTION II- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub- 3: Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent être adaptées notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Article Ub - 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1 Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, relevant du syndicat intercommunal du Val de l'Ognon.

2 Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

b) Eaux Pluviales

La collecte ou l'infiltration des eaux pluviales seront réalisées par infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique dûment constatée, un raccordement au réseau public d'eau pluvial, s'il existe, est à effectuer.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain

3 Les réseaux d'électricité et de télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion doivent être réalisés en souterrain.

Article Ub - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

1. ... un recul de 2,50 m maximum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. Ce recul peut être ramené à 1 mètre pour le cas d'extension fonctionnelle d'une habitation. Les ouvrages EDF ne sont soumis à aucun recul et peuvent donc être construits à l'alignement
2. l'implantation du bâti doit se faire de façon à ne pas obérer la densification ultérieure de la parcelle
3. Les piscines seront implantées en recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

2- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants:

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus sans pouvoirs excéder cinq bâtiments consécutifs,
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives interne de cette opération,
- Elles constituent des volumes composés ou non avec la construction principale d'une hauteur inférieure à 3m à l'égout du toit (ou 4,50 m s'il s'agit d'un pignon) et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 25m².
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

3 - Les piscines seront implantées en recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Article Ub -8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non continus est fixée à 3 mètres

Article Ub - 9 : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ub -10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit respecter l'ordonnancement des hauteurs des bâtiments existants avoisinants. En l'absence d'ordonnancement particulier, la hauteur totale est limitée à 10 mètres.

Article Ub -11 : L'aspect extérieur

1. Les clôtures maçonnées en limite séparative de propriétés sont limitées à 1,00 m de hauteur. Les murets seront enduits. Ils pourront être surmontés dans la limite de 80 cm de haut d'une clôture occultante ou non (grillages, barrières bois ou d'aspect, grilles alu, ferronnerie noble.). La totalité de la clôture ne pourra dépasser 1,80 m au total. Les haies végétales auront une hauteur de 2 m maximum, tant en limite séparative des parcelles que sur côté rue.

2. Hors l'alinéa 1 précité relatif aux clôtures, c'est l'article R111.21 qui s'applique pour le reste de la rédaction de l'article Ub-11.

Article Ub -12 : Réalisation d'aires de stationnement

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

Article Ub -13: Espaces libres- Aires de jeux et de loisirs- Plantations

Les grands feuillus devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article Ub -14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONES AU1

Les zones AU1 regroupent des zones actuellement naturelles peu ou pas équipées, et sont destinées à l'extension urbaine du village suivant des aménagements cohérents.

A Vaux-les-Prés, leur vocation est d'accueillir, dès à présent :

Des habitations aussi bien que des services ou activités artisanales non polluantes (bruit, odeur, fumée, circulation...) pour l'habitat environnant, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace.

Pour chaque zone, l'ouverture à l'urbanisation doit s'effectuer dans le respect des orientations d'aménagement et des dispositions et conditions fixées par le présent règlement, notamment, pour chaque zone, l'ouverture à l'urbanisation doit s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, AFU...) portant sur la totalité des terrains de la zone, à charge pour le lotisseur ou l'aménageur de réaliser les équipements internes à la zone, tels qu'ils sont définis dans les orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et dans les conditions fixées par le présent règlement.

L'aménagement de chaque zone pourra être effectué par tranches successives, dans le respect des dispositions et des conditions fixées par les documents de l'opération d'aménagement d'ensemble (règlement, programme et plans des travaux...).

Les différents secteurs de la zone AU1 suivront donc une organisation et des préconisations particulières :

Les secteurs AU1a indicés 1, 2, 3 et 4 sont à dominante habitat.

Le secteur AU1e dit «les Terreaux» est destiné à l'accueil d'équipements ou aménagement d'espace public ou de loisirs.

Le secteur AU1a1 établi en continuité du centre ancien sur le secteur dit « les Crais » appartient au « paysage » du centre ancien. L'aspect extérieur des futures constructions devra notamment tenir compte de ce contexte.

Les secteurs AU1a2 et AU1a3 concernent plus spécifiquement les espaces de «Devant le Château – Blanchard » et « le Noyer » pour lesquels des conditions spécifiques de planification sont attendues (ensemble architectural cohérent, mixité de l'habitat, équipements publics, qualification des espaces publics...). En AU1a3, l'esprit actuel des vergers devra être conservé.

Le secteur AU1a4 concerne le secteur «les Ecorchoués». Il est indicé « -k » en raison de la sensibilité karstique du terrain.

En secteur AU1a4- k, le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux.

Rappel:

... Et suivant l'article R123-6 du code de l'urbanisme, « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. »

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels:

1 - Sont soumis à autorisation

- a- L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf dans le cas des dispenses prévues par l'article 1130.1 du Code de l'Urbanisme et l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

2 - Dans les espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

3- Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

Article AU1 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.- La création de constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2.- La création de bâtiments agricoles.
- 3.- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures, ainsi que les abris mobiles installés à titre permanent.
- 4.- Les carrières.
Toutes constructions, y compris les abris de jardin et les piscines, dans une bande de 5 mètres longeant les espaces boisés classés.

Article AU1 -2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits sauf lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel.
2. Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
Pour chaque zone, l'ouverture à l'urbanisation doit s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, AFU... portant sur la totalité des terrains de la zone, à charge pour le lotisseur ou l'aménageur de réaliser les équipements internes à la zone, tels qu'ils sont définis dans les orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et dans les conditions fixées par le présent règlement.
L'aménagement de chaque zone pourra être effectué par tranches successives, dans le respect des dispositions et des conditions fixées par les documents de l'opération d'aménagement d'ensemble (règlement, programme et plans des travaux...).
3. Concernant la zone AU1a2, chaque opération présentée à l'intérieur du projet d'ensemble doit comporter des logements locatifs sociaux ; elle doit contenir au minimum 20% de logements sociaux, tels qu'ils sont définis par l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.
4. En AU1a4-k, une étude de stabilité des terrains devra être réalisée préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de ladite zone.

5. Les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et à la distribution d'énergie excluant les ouvrages de téléphonie mobile qui restent interdits en secteur urbanisé.
6. A l'exception des extensions des constructions existantes, des constructions d'annexes indépendantes et des reconstructions suite à un sinistre, tout projet de construction doit être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, AFU...).

SECTION II- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AU1 -3: Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1 Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant le passage efficace des services de déneigement, d'ordures ménagères, et de lutte contre l'incendie.

2 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans 1es conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Article AU1 -4: Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1 Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 Le réseau d'assainissement

a) - toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

b) - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- * soit absorbées en totalité sur le terrain.

3 Les réseaux d'électricité et de télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion doivent être réalisés en souterrain.

Article AU1 - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article AU1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu de la façade des constructions doit s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, ou voies privées ouvertes à la circulation publique, ou chemins piétons.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Les locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos...) sont exemptés de règles de recul ; ils seront implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

Article AU1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

2- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants:

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus sans pouvoir excéder cinq bâtiments consécutifs,
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives interne de cette opération,
- Elles constituent des volumes composés ou non avec la construction principale d'une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit (ou 4,50 m s'il s'agit d'un pignon) et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 25 m².
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les implantations proposées seront établies en souci de l'évolution ultérieure possible du bâti existant.

3 - Les piscines et équipements liés seront implantés en recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Article AU1 -8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non continus est fixée à 3 mètres

Article AU1 -9: L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article AU1- 10 : La hauteur maximale des constructions

En secteur AU1a2, la hauteur maximale des constructions est fixée à R + 2 + combles.

Cette hauteur pourra être majorée d'un niveau sur un terrain pentu permettant de considérer sur au moins un des côtés R+2+combles

En secteur AU1a1, AU1a3 et AU1a4-k, la hauteur maximale totale est fixée à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour le secteur AU1e.

Article AU1- 11 : L'aspect extérieur

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les couvertures en tôle sont interdites.

La tuile de couleur noire ou grise est proscrite.

Les clôtures maçonnées en limite séparative de propriétés sont limitées à 1,00 m de hauteur. Les murets seront enduits. Ils pourront être surmontés dans la limite de 80 cm de haut d'une clôture occultante ou non (grillages, barrières bois ou d'aspect, grilles alu, ferronnerie noble,). La totalité de la clôture ne pourra dépasser 1,80 m au total.

Les haies végétales auront une hauteur de 2 m maximum, tant en limite séparative des parcelles que sur côté rue.

Le secteur AU1e n'est pas concerné par ces mesures.

Concernant le secteur AU1a2, le pétitionnaire de l'opération d'aménagement doit établir une charte d'aménagement globale de la zone développant l'esprit général du projet à réaliser qui doit comprendre:

- la nature des clôtures, des matériaux de façade et des toitures,
- les gabarits adaptés à l'échelle du contexte.

Cette charte doit être intégrée dans le règlement du lotissement.

En secteur AU1a1, Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'image générale des caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien. Les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont à proscrire. Les toitures doivent être de pentes et de matériaux similaires aux habitations anciennes. Les enduits doivent être d'aspect minéral ; les couleurs vives sont en cela proscrites. Le bardage bois doit rester d'aspect naturel.

Article AU1- 12 : Réalisation d'aires de stationnement

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

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions d'immeubles collectifs : 2 places par logement dont 1 en parking couvert.
- pour les constructions d'habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement dont une place accessible en permanence.

pour les services ou commerces : 1 place de stationnement pour 25 m² de SHON.

pour les constructions à usage d'activités, ces espaces doivent être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Ces règles de stationnement sont minorées pour le logement social tel qu'il est défini à l'article 55 de la Loi SRU. Ainsi, il ne sera pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Tout groupement de plus de trois garages individuels jointifs est interdit.

Article AU1- 13: Espaces libres- Aires de jeux et de loisirs- Plantations

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

Un plan de composition végétale doit être mis en place au niveau du projet d'aménagement d'ensemble préalable à toute opération. En outre, il devra être réservé au minimum 15 m² d'espaces verts collectifs entretenus par logement. Ceux-ci seront plantés Et/ou aménagés en aires de jeux.

Les haies identifiées par le POS doivent être entretenues ou reconstituées sur place afin de maintenir le maillage végétal.

En secteur AU1a2, une bande « à planter » est inscrite au plan de zonage en limite et protection de la future ZAC de l'Echange ; l'usage de cet espace pourra toutefois être étendu à la réalisation d'un chemin piétonnier et (ou) d'accès aux propriétés.

En secteurs AU1a3 et AU1a1, l'esprit des vergers devra être maintenu par conservation ou replantation d'arbres fruitiers.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article AU1 - 14: Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ZONE AU1y1

Le règlement de la zone AU1y1 destinée à recevoir des activités, services et commerces spécialisés s'applique au territoire de la Zone d'Aménagement Concerté dite de « L'ECHANGE » créée par Arrêté préfectoral du 15 novembre 1996 sur les communes de Chemaudin et de Vaux-les-Prés.

Elle sera réalisée dans le respect des prescriptions énoncées dans le présent règlement complété des orientations d'aménagement.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels:

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- c - Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.
- d - À défaut de prescriptions particulières, l'implantation et la hauteur des plantations restent soumises aux dispositions du Code civil.

ARTICLE AU1y1-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU1y1-2 sont interdites. En outre, toute construction est interdite dans une bande de 5 mètres longeant les espaces boisés classés.

ARTICLE AU1y1-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures ;
- les clôtures ;
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics ;
- les constructions à usage :
 - . d'artisanat
 - . d'industrie
 - . de bureaux
 - . de commerces liés à une activité de production sur place
 - . de commerces destinés majoritairement aux entreprises
 - . de commerces réalisés dans le cadre d'un projet d'ensemble dans le domaine de l'habitat et de son équipement
 - . de formation, de séminaires et de congrès
 - . de restauration
 - . de services, dont les établissements de transport et de logistique
 - . d'hébergement hôtelier ou para hôtelier
 - . de loisirs
 - . de stationnement

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les groupements d'activités
- les entrepôts à condition qu'ils soient accessoires à une activité autorisée
- les installations classées (rappel : sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants)
- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface de plancher autorisée avec un maximum de 70 m² et à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités
- les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules.

SECTION II- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1y1-3- Accès et voiries

-Tout terrain enclavé est inconstructible.

- Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à l'article AU1y1-2 ci-dessus et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

- Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article AU1y1-2 ci-dessus doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

- Les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

Ces caractéristiques devront être agréées par les services compétents particulièrement sous les aspects géométriques, structure de chaussées et revêtement.

ARTICLE AU1y1-4- Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article AU1y1-2 ci-dessus doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être conforme au règlement du Service des eaux de la commune intéressée.

Eaux usées domestiques et sanitaires

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article AU1y1-2 ci-dessus doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordements accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

Eaux usées industrielles et de process:

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation 1 traitement en dehors de la ZAC), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

Eaux pluviales

Le rejet de l'ensemble des eaux pluviales se fera obligatoirement dans le réseau d'assainissement pluvial public. Les eaux pluviales de parking devront faire l'objet d'un prétraitement ayant reçu l'accord des services compétents.

Autres réseaux

Le raccordement aux réseaux Electricité, Gaz, Télécommunication, Vidéocommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

ARTICLE AU1y1-5- Caractéristiques des terrains

A l'intérieur des îlots circonscrits par la voirie, le parcellaire est entièrement libre.

ARTICLE AU1y1-6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :

- Par rapport à l'autoroute A36 : respecter les parties inconstructibles indiquées au plan de ZAC annexé au P.L.U.
- Par rapport à la voie principale de la zone : recul obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Autres voies : 5 mètres minimum de l'alignement.

Si les règles d'implantation ci-dessus entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

ARTICLE AU1y1-7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment peut être implanté en limite séparative. Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum de la limite de propriété.

Rappel : Toute construction est interdite dans une bande de 5 mètres longeant les espaces boisés classés. (Cf. article AU1y1-1)

ARTICLE AU1y1-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 5 mètres minimum.

ARTICLE AU1v1-9- Emprise au sol des constructions

- La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert (cf. article 13).

-Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à 0,50.

ARTICLE AU1v1-10- Hauteur maximale des constructions

Définition du calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant d'éventuels travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Cependant, concernant les terrains situés dans les phases 4 et 5, cette hauteur doit être appréciée par rapport à la plateforme projetée. Cette plateforme doit s'intégrer au mieux dans le paysage et faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

- La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 12 mètres.

- Pour les activités d'accueil et d'hébergement, ainsi que pour les établissements d'enseignement professionnel et de transport et de logistique, cette même hauteur est portée à 14 mètres.

Toutefois, dans tous les cas, cette hauteur pourra être dépassée pour des éléments de constructions (cheminée...) correspondant à un impératif technique de l'activité.

ARTICLE AU1v1-11 - Aspect extérieur des constructions

Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents, sauf en cas d'impératif technique ou fonctionnel dûment justifié dans la notice explicative jointe au permis de construire.

Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais- déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

Clôtures

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelques natures que ce soient, sont déconseillées.

A titre exceptionnel, des périmètres nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,90 mètre.

Publicité - Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités dans la zone AU1y1, toute publicité sur le terrain est interdite.

Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

ARTICLE AU1y1-12- Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

- Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

Pour les établissements industriels et d'artisanat:

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 100 m² de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

Pour les bureaux :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 35 m² de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

Pour les établissements commerciaux destinés majoritairement aux entreprises :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 35 m² de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux aires de stationnement par logement.

Pour les hôtels et restaurants :

Neuf aires pour dix chambres et une aire et demie pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les commerces spécialisés :

Une aire de stationnement par emploi et en fonction des besoins nécessaires à la clientèle.

Pour les établissements de transport et de logistique :

Le nombre de places de stationnement à créer est fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins doit être jointe par le pétitionnaire

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

- Si la nature du sous-sol le permet, les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site. Ces aires devront d'autre part, être plantées à raison de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40 m² de surface minéralisée. Ne rentre pas dans le calcul du nombre d'arbres à planter, les surfaces minéralisées correspondant aux voies de circulation et aires de stationnement destinées aux poids lourds.

ARTICLE AU1v1-13- Espaces libres- plantations

- Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments, des voies de circulation et des stationnements.

- Un plan de végétation, comportant les modalités d'entretien des espaces verts, doit être annexé au dossier de demande de permis de construire et être agréé par les services compétents.

- Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.

- Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à 20% de la superficie de la parcelle.

- Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de service et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement extérieures si elles sont réalisées en béton-gazon.

- Sur chaque parcelle, un espace vert d'une largeur de 3 m minimum sera réalisé le long de l'ensemble des limites séparatives de la parcelle sauf d'une part, en cas d'impossibilité technique motivée d'appliquer cette règle et d'autre part, à l'endroit de juxtaposition du bâtiment et de la limite séparative en cas d'implantation d'un bâtiment en limite de propriété.

SECTION III- POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1v1-14- Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

La surface de plancher applicable à la totalité de la ZAC est fixée à 253 000 m².

TITRE 3 - Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONE A

La zone A s'applique aux terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Elle comprend en outre le secteur Ax réservé au passage d'un couloir de lignes électriques surplombant le terrain.

Rappels:

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf dans le cas des dispenses prévues par l'article 1130.1 du Code de l'Urbanisme et l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

2 - Dans les espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

3 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article A-2, ainsi que :

1. les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures ainsi que les abris mobiles installés à titre permanent,
2. les terrains de camping,
3. le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R443-13 2° du Code de l'Urbanisme,
4. Toute construction exceptés les cabanons de jardin et les piscines dans une bande de 20 mètres longeant les espaces boisés classés

Article A-2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'activité, dans la limite d'un logement par exploitation.
2. Les transformations et extensions de bâtiments à usage d'habitation, à condition que la SHON du projet n'excède pas 50% de la SHON du bâtiment initial, et que l'ensemble du bâtiment après travaux ne comporte pas plus de d'un logement,

3. Les constructions annexes non liées à l'activité agricole, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal existant et que leur emprise au sol n'excède pas 25 m².
4. Les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole et à l'entretien des forêts,
5. Les abris pour chevaux à condition que leur surface n'excède pas 40 m², que leur hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit ne dépasse pas 3.50 m et qu'ils comportent un habillage bois et une couverture tuile, et qu'ils soient implantés à plus de 100 mètres des zones U et AU.
6. Les postes de production et de distribution d'énergie et de télécommunication,
7. Les services publics de stockage de matériaux sous réserve d'une intégration paysagère
8. Les carrières.

SECTION II- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A-3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

Sans objet

Article A-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1 Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

2 Le réseau d'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

3 Le réseau d'électricité

Sans objet

Article A-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Un recul minimum de 20 mètres est imposé par rapport à l'alignement des routes départementales.

Un recul minimum de 10 mètres est imposé par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces reculs s'appliquent aux constructions nouvelles ainsi qu'aux extensions de bâtiments d'exploitations existants. Il ne s'applique pas aux maisons d'habitation.

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

Sans objet

Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article A-9: L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A-10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de la toiture. Toutefois, un dépassement de 2 mètres est toléré pour des impératifs fonctionnels dûment présentés.

Dans le secteur Ax, la hauteur totale des constructions de toute nature ne pourra excéder 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Article A-11 : L'aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire.

Les façades des bâtiments d'exploitation agricole seront en bardage bois.

Quant aux maisons à usage d'habitation, les façades devront présenter un aspect compatible avec le paysage. Les toitures seront de couleur « terre brun », le noir est proscrit. La demande de permis sera accompagnée d'un nuancier pour avis.

Article A-12: Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article A-13 : Espaces libres- Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Sans objet

SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 4 - Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE N

Elle se compose des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Les appendices a, ar et v concernent respectivement le secteur du château et le périmètre réservé à l'archéologie et le secteur de l'aire de grand passage.

L'indice -i porte sur le secteur inondable du bord de ruisseau. L'ensemble du secteur inondable est ainsi classé en zone naturelle inondable : N-i

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels:

1 - Sont soumis à autorisation

- a- L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf dans le cas des dispenses prévues par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

2 - Dans les espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

3 - Dans les espaces boisés non classés au POS, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article N-2.
2. En secteurs Nar, et N-i, tout aménagement ou édification est interdit.

Article N-2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes occupations et utilisations du sol sont formellement interdites, à l'exception des infrastructures nécessaires :

1. au captage et traitement des eaux potables,
2. au traitement des eaux usées,
3. au traitement et stockage des déchets collectifs (végétaux et matériaux inertes),
4. aux équipements et aménagements publics de loisirs ou de tourisme si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient à plus de 20 mètres des espaces boisés classés
5. aux carrières.
6. à l'extension limitée des bâtiments existants quel qu'en soit l'usage
7. en secteur Na aux installations sportives et leurs annexes, aux orangeries ou serres, à condition qu'ils soient à plus de 20 mètres des espaces boisés classés sauf piscines et cabanons de jardin
8. en secteur Nv, aux aménagements et installations nécessaires à une aire de grand passage.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article N-3: Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

Tous accès privatif en forêt soumise au régime forestier est interdit.

Article N-4: Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

L'alimentation en eau potable se fait au réseau public. L'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément se fait en assainissement autonome.

Tous les ouvrages nécessaires aux branchements sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Article N-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Pour les constructions autorisées, un recul de 35 mètres est imposé par rapport à l'axe de la déviation d'Audeux: RD67.

Dans le secteur Nv, l'implantation des aménagements et installations doit respecter le recul imposé et figurant au document graphique.

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

Sans objet

Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article N-9 : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N-10 : La hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article N-11 : L'aspect extérieur

L'utilisation du bois sera privilégiée. Cette mesure ne s'applique pas au secteur Na qui est soumis au respect du patrimoine ancien existant.

Article N-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article N-13: Espaces libres- Aires de jeux et de loisirs- Plantations

Au niveau du secteur N situé dans le secteur dit « la Combatte », à l'entrée du village depuis Chemaudin, un petit secteur « à planter » est inscrit au plan de zonage en continuité de l'espace boisé classé existant, ainsi qu'en limite et protection de la future ZAC de l'Echange. Il est inconstructible.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article N-14: Coefficient d'occupation du sol

Sans objet