

Département de la Saône-et-Loire

Commune de **SAINT-GERMAIN-DU-BOIS**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée 3-

Approbation



5-REGLEMENT

	Approuvé le 31-03-1988	Révisé le 25-04-1991
	Révisé le 15-02-2001	Révision simplifiée le 27-01-2005
	Modifié le 19-12-2008	Révisé le 25-09-2012
Pour copie conforme, Le Maire, Mme Nadine ROBELIN 	Modifié le 23-01-2025	

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE 1 - ZONE UB.....	3
CHAPITRE 2 - ZONE UD	10
CHAPITRE 3 - ZONE UE	17
CHAPITRE 4 - ZONE UX	24
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU.....	29
CHAPITRE 2 - ZONE 2AUX	35
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	36
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	43

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Germain-du-Bois.

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

Article 2 – REGLEMENTATION CONCERNANT LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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

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

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

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article 3 - LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Droit de préemption urbain

Le Droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et d'urbanisation futures de la commune.

Article 4 - CHAMPS D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Adaptations mineures (article L.123-1 du Code de l'urbanisme) :

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

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

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

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

- l'édification des clôtures, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal ;
- les installations et travaux divers, conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- conformément à l'article R.421-27, les démolitions sont soumise à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal ;
- toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'alinéa e) de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques ; les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UB

La zone UB est une zone agglomérée dense correspondant au bourg ancien de Saint-Germain-du-Bois.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes.

Le long des voies « linéaire commercial protégé » repérées au document graphique (4.1- Plan zonage Bourg 2500-modification simplifiée 3 PLU), sont également interdites :

- Habitations
- Hébergements hôteliers
- Changement de destination d'un local commercial en logement

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

Les activités, qu'elles soient soumises ou non à la législation en matière d'installation classée pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destination industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Le long des voies « linéaire commercial protégé » repérées au document graphique (4.1- Plan zonage Bourg 2500-modification simplifiée 3 PLU), sont également autorisées :

- Bureaux
- Commerces
- Artisanat
- Industrie
- services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**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 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voies « linéaire commercial protégé » repérées au document graphique (4.1- Plan zonage Bourg 2500-modification simplifiée 3 PLU), l'accès aux logements à l'étage doit être indépendant des commerces en rez-de-chaussée (accessibilité par un passage vers une cour arrière, ou encore par une servitude de passage par une unité foncière voisine possible).

2- Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, et susceptible de rentrer dans le domaine public, doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur. 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.

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

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'eau potable, une alimentation en eau par captage, forage ou puits ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel et qu'à condition qu'elle ne serve pas à des utilisations alimentaires ou sanitaires. Cette possibilité est interdite dans les zones desservies par le réseau d'eau potable. En tout état de cause, une séparation physique du réseau public d'eau potable devra être prévue.

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

2- Assainissement des eaux usées

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

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

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans le cas de réseaux séparatifs, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols (par rétention ou infiltration). 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.

4- Stockage des containers à ordures ménagères

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

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

L'alignement ne sera pas exigé lorsqu'il s'agira:

- De la construction d'annexes, d'aménagement et d'agrandissement de bâtiments existants;
- Lorsque des constructions sont déjà implantées sur au moins 2/3 de la façade à l'alignement
- De la construction d'équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics,
- Dans le cas de reconstruction d'un bâtiment démoli après sinistre si celui-ci respecte son implantation d'origine.
- Dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment qui ne respecte pas cette règle.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, dans les cas suivants:

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou au fonctionnement des services publics,

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

Non réglementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 12 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus. Toutefois, elle peut être au plus égale à celle du bâtiment limitrophe si celui-ci dépasse cette hauteur de 12 mètres.

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

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

Prescriptions particulières :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- Les annexes telles que : garages, remises, celliers ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit

Les toitures

- Elles seront à deux pans, ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.
- Les toitures à quatre pentes et les toitures à croupe à trois pans devront comporter une longueur de faîtage de 6 mètres au minimum.
- Les couvertures seront réalisées au moyen de matériaux ayant l'aspect de tuiles terre cuite plates ou à faible ondulation, à emboîtement ou non, de teinte rouge, ou rouge nuancée foncée. Toutefois, les couvertures des bâtiments à usage d'activités devront être de teinte rouge ou rouge nuancé foncé.
- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 et 110%. Une pente plus forte peut être autorisée sur les croupes.

- Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les toitures des bâtiments à usage d'équipements collectifs et à usage d'activités.

- La pente des toits des bâtiments annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m², qu'ils soient accolés ou non au bâtiment principal, sera de 35% minimum.
- Les règles concernant les pans, les pentes, l'aspect et les teintes ne s'appliquent pas aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² *.

* surface du projet comprise entre 5 m² et 20 m², soumis à déclaration préalable de travaux (DP)

- Les règles concernant les pentes et l'aspect des toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les lucarnes seront soit intégrées dans la pente du toit, soit d'un type correspondant aux dessins annexés ci-dessous (jacobine, capucine ou meunière).



lucarne à deux pans
dit^e jacobine,
ou à cheval



lucarne à croupe,
dit^e capucine



lucarne pendante, dit^e
meunière, ou à foin

Les façades

Les façades doivent présenter un aspect d'enduit sur maçonnerie ou de brique. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les façades des bâtiments à usage d'équipements collectifs et à usage d'activités.

Les teintes blanches, gris ciment ou de couleurs vives sont interdites. Leur couleur devra être semblable à celle des enduits traditionnels de la région (beige, sable de Saône, gamme des ocres).

L'installation de groupes de climatisation (chauffage et/ou rafraîchissement d'air) est autorisée à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'emprise publique.

Les matériaux

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment est interdit. Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les clôtures

Clôture en limite d'emprise publique :

La hauteur maximum sera de 1,50 m.

Autres clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2,00 m.

Le long des Routes Départementales, conformément aux dispositions du règlement départemental de voirie :

Clôture / palissade / barrière

Pour toute implantation de clôture, palissade ou barrière, celle-ci devra être établie suivant l'alignement.

Pour toute implantation de barrières ou d'équipement semblable le long des routes départementales par une commune ou un EPCI, celle-ci devra être implantée à 70 cm du bord de la chaussée hors agglomération et à 30 cm en agglomération.

Clôture agricole / clôture électrique

Pour toute implantation de clôture hors agglomération, au sens du Code de la route, celle-ci devra être implantée au minimum à 0,50 m en arrière de l'alignement. L'entretien de la bande située entre cette clôture et la limite du domaine public reste à la charge du propriétaire.

Réhabilitation de bâtiments existants, et reconstruction à l'identique après sinistre

Dans le cas de réhabilitation et d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles susdites, on pourra s'affranchir de celles-ci à condition de respecter les volumes et aspect architecturaux du bâtiment existant

Nouvelles constructions témoignant d'une recherche architecturale particulière ou écologique

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une recherche architecturale particulièrement intéressante et d'une volonté manifeste d'intégration au site environnant, ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

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

Des dispositions différentes pourront être admises pour ces ouvrages ou locaux pour lesquels le volume devra être simple et de couleur telle qu'il s'intègre dans le site environnant.

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

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- 2- Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (activités, commerces, hôtels...).
- 3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait

réaliser lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement de dix places ou plus devront être plantés d'arbres de haute tige de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Dans les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, des espaces, verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, pourront être exigés.

CHAPITRE 2 - ZONE UD

La zone UD correspond aux zones de faubourg et d'habitat pavillonnaire du bourg de Saint-Germain-du-Bois.

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes.
- la création de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de golfs,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Le long des voies repérées au document graphique (4.1- Plan zonage Bourg 2500-modification simplifiée 3 PLU), sont également interdites :

- Habitations
- Hébergements hôteliers
- Changement de destination d'un local commercial en logement

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les activités, qu'elles soient soumises ou non à la législation en matière d'installation classée pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destination industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Le long des voies repérées au document graphique (4.1- Plan zonage Bourg 2500-modification simplifiée 3 PLU), sont également autorisées :

- Bureaux
- Commerces
- Artisanat
- Industrie
- services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

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 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voies « linéaire commercial protégé » repérées au document graphique (4.1- Plan zonage Bourg 2500-modification simplifiée 3 PLU), l'accès aux logements à l'étage doit être indépendant des commerces en rez-de-chaussée (accessibilité par un passage vers une cour arrière, ou encore par une servitude de passage par une unité foncière voisine possible).

2 - Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, et susceptible de rentrer dans le domaine public, doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.

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.

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

ARTICLE UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'eau potable, une alimentation en eau par captage, forage ou puits ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel et qu'à condition qu'elle ne serve pas à des utilisations alimentaires ou sanitaires. Cette possibilité est interdite dans les zones desservies par le réseau d'eau potable. En tout état de cause, une séparation physique du réseau public d'eau potable devra être prévue.

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

2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans le cas de réseaux séparatifs, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols (par rétention ou infiltration). 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.

4- Stockage des containers à ordures ménagères

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

ARTICLE UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales pourront s'implanter à l'alignement, sinon elles respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- De la construction d'équipement d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics,
- Dans le cas de reconstruction d'un bâtiment démoli après sinistre si celui-ci respecte son implantation d'origine.
- Lorsque le projet s'insère et respecte un alignement autre déjà existant sur la ou les parcelles voisines,
- Dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment qui ne respecte pas cette règle dans la mesure où il y a continuation du retrait existant.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, dans les cas suivants:

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 12 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus. Toutefois, elle peut être au plus égale à celle du bâtiment limitrophe si celui-ci dépasse cette hauteur de 12 mètres.

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

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme :

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

Prescriptions particulières :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- Les annexes telles que : garages, remises, celliers ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit

Les toitures

- Elles seront à deux pans, ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.
- Les toitures à quatre pentes et les toitures à croupe à trois pans devront comporter une longueur de faitage de 6 mètres au minimum.
- Les couvertures seront réalisées au moyen de matériaux ayant l'aspect de tuiles terre cuite plates ou à faible ondulation, à emboîtement ou non, de teinte rouge, ou rouge nuancée foncée. Toutefois, les couvertures des bâtiments à usage d'activités devront être de teinte rouge ou rouge nuancé foncé.
- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 et 110%. Une pente plus forte peut être autorisée sur les croupes.
 - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les toitures des bâtiments à usage d'équipements collectifs et à usage d'activités.
- La pente des toits des bâtiments annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m², qu'ils soient accolés ou non au bâtiment principal, sera de 35% minimum.
 - Les règles concernant les pans, les pentes, l'aspect et les teintes ne s'appliquent pas aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² *.

* surface du projet comprise entre 5 m² et 20 m², soumis à déclaration préalable de travaux (DP)

- Les règles concernant les pentes et l'aspect des toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas.
- Les lucarnes seront soit intégrées dans la pente du toit, soit d'un type correspondant aux dessins annexés ci-dessous (jacobine, capucine ou meunière).



lucarne à deux pans
dit^e jacobine,
ou à chevalet



lucarne à croupe,
dit^e capucine



lucarne pendante, dit^e
meunière, ou à foin

Les façades

Les façades doivent présenter un aspect d'enduit sur maçonnerie ou de brique. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les façades des bâtiments à usage d'équipements collectifs et à usage d'activités.

Les teintes blanches, gris ciment ou de couleurs vives sont interdites. Leur couleur devra être semblable à celle des enduits traditionnels de la région (beige, sable de Saône, gamme des ocres).

L'installation de groupes de climatisation (chauffage et/ou rafraîchissement d'air) est autorisée à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'emprise publique.

Les matériaux

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

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les clôtures

Clôture en limite d'emprise publique :

La hauteur maximum sera de 1,50 m.

Autres clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2,00 m.

Le long des Routes Départementales, conformément aux dispositions du règlement départemental de voirie :

Clôture / palissade / barrière

Pour toute implantation de clôture, palissade ou barrière, celle-ci devra être établie suivant l'alignement.

Pour toute implantation de barrières ou d'équipement semblable le long des routes départementales par une commune ou un EPCI, celle-ci devra être implantée à 70 cm du bord de la chaussée hors agglomération et à 30 cm en agglomération.

Clôture agricole / clôture électrique

Pour toute implantation de clôture hors agglomération, au sens du Code de la route, celle-ci devra être implantée au minimum à 0,50 m en arrière de l'alignement. L'entretien de la bande située entre cette clôture et la limite du domaine public reste à la charge du propriétaire.

Réhabilitation de bâtiments existants, et reconstruction à l'identique après sinistre

Dans le cas de réhabilitation et d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles susdites, on pourra s'affranchir de celles-ci à condition de respecter les volumes et aspect architecturaux du bâtiment existant

Nouvelles constructions témoignant d'une recherche architecturale particulière ou écologique

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une recherche architecturale particulièrement intéressante et d'une volonté manifeste d'intégration au site environnant, ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

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

Des dispositions différentes pourront être admises pour ces ouvrages ou locaux pour lesquels le volume devra être simple et de couleur telle qu'il s'intègre dans le site environnant.

ARTICLE UD12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- 2- Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (activités, commerces, hôtels...).

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage commercial, pour les hôtels et les restaurants.

Elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de vente.
- 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels, et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

- 3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement de dix places ou plus devront être plantés d'arbres de haute tige de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Dans les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, des espaces, verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, pourront être exigés.

CHAPITRE 3 - ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs et hameaux situés à proximité du bourg et à proximité du futur parc de la Yerlande.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'industrie,
- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes.
- la création de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de golfs,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne doivent pas risquer, par leur fonctionnement ou la fréquentation induite, de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

Les activités, qu'elles soient soumises ou non à la législation en matière d'installation classée pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destination industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

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 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, et susceptible de rentrer dans le domaine public, doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.

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.

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

ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'eau potable, une alimentation en eau par captage, forage ou puits ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel et qu'à condition qu'elle ne serve pas à des utilisations alimentaires ou sanitaires. Cette possibilité est interdite dans les zones desservies par le réseau d'eau potable. En tout état de cause, une séparation physique du réseau public d'eau potable devra être prévue.

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

2- Assainissement des eaux usées

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

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

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

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs

d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans le cas de réseaux séparatifs, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols (par rétention ou infiltration). 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.

4- Stockage des containers à ordures ménagères

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

ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales pourront s'implanter à l'alignement, sinon elles respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- De la construction d'équipement d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics,
- Dans le cas de reconstruction d'un bâtiment démoli après sinistre si celui-ci respecte son implantation d'origine.
- Lorsque le projet s'insère et respecte un alignement autre déjà existant sur la ou les parcelles voisines,
- Dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment qui ne respecte pas cette règle dans la mesure où il y a continuation du retrait existant.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 6 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

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

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme :

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

Prescriptions particulières :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- Les annexes telles que : garages, remises, celliers ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit

Les toitures

- Elles seront à deux pans, ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.

- Les toitures à quatre pentes et les toitures à croupe à trois pans devront comporter une longueur de faîtage de 6 mètres au minimum.
- Les couvertures seront réalisées au moyen de matériaux ayant l'aspect de tuiles terre cuite plates ou à faible ondulation, à emboîtement ou non, de teinte rouge, ou rouge nuancée foncée. Toutefois, les couvertures des bâtiments à usage d'activités devront être de teinte rouge ou rouge nuancé foncé.
- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 et 110%. Une pente plus forte peut être autorisée sur les croupes.
- Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les toitures des bâtiments à usage d'équipements collectifs et à usage d'activités.
- La pente des toits des bâtiments annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m², qu'ils soient accolés ou non au bâtiment principal, sera de 35% minimum.
- Les règles concernant les pans, les pentes, l'aspect et les teintes ne s'appliquent pas aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² *.

* surface du projet comprise entre 5 m² et 20 m², soumis à déclaration préalable de travaux (DP)

- Les règles concernant les pentes et l'aspect des toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas.
- Les lucarnes seront soit intégrées dans la pente du toit, soit d'un type correspondant aux dessins annexés ci-dessous (jacobine, capucine ou meunière).



lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalier



lucarne à croupe,
dite capucine



lucarne pendante, dite
meunière, ou à foin

Les façades

Les façades doivent présenter un aspect d'enduit sur maçonnerie ou de brique. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les façades des bâtiments à usage d'équipements collectifs et à usage d'activités.

Les teintes blanches, gris ciment ou de couleurs vives sont interdites. Leur couleur devra être semblable à celle des enduits traditionnels de la région (beige, sable de Saône, gamme des ocres).

L'installation de groupes de climatisation (chauffage et/ou rafraîchissement d'air) est autorisée à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'emprise publique.

Les matériaux

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

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les clôtures

Clôture en limite d'emprise publique :

La hauteur maximum sera de 1,50 m.

Autres clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2,00 m.

Le long des Routes Départementales, conformément aux dispositions du règlement départemental de voirie :

Clôture / palissade / barrière

Pour toute implantation de clôture, palissade ou barrière, celle-ci devra être établie suivant l'alignement.

Pour toute implantation de barrières ou d'équipement semblable le long des routes départementales par une commune ou un EPCI, celle-ci devra être implantée à 70 cm du bord de la chaussée hors agglomération et à 30 cm en agglomération.

Clôture agricole / clôture électrique

Pour toute implantation de clôture hors agglomération, au sens du Code de la route, celle-ci devra être implantée au minimum à 0,50 m en arrière de l'alignement. L'entretien de la bande située entre cette clôture et la limite du domaine public reste à la charge du propriétaire.

Réhabilitation de bâtiments existants, et reconstruction à l'identique après sinistre

Dans le cas de réhabilitation et d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles susdites, on pourra s'affranchir de celles-ci à condition de respecter les volumes et aspect architecturaux du bâtiment existant.

Nouvelles constructions témoignant d'une recherche architecturale particulière ou écologique

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une recherche architecturale particulièrement intéressante et d'une volonté manifeste d'intégration au site environnant, ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

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

Des dispositions différentes pourront être admises pour ces ouvrages ou locaux pour lesquels le volume devra être simple et de couleur telle qu'il s'intègre dans le site environnant.

ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- 2- Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (activités, commerces, hôtels...).

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage commercial, pour les hôtels et les restaurants.

Elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de vente.
- 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels, et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- 3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement de dix places ou plus devront être plantés d'arbres de haute tige de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Dans les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, des espaces, verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, pourront être exigés.

CHAPITRE 4 - ZONE UX

La zone UX correspond à la zone d'activités du Bois des Rampes.

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes.
- la création de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de golfs,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

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

Les activités, qu'elles soient soumises ou non à la législation en matière d'installation classée pour la protection de l'environnement, sont admises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activités.

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

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 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, et susceptible de rentrer dans le domaine public, doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.

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

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

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

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

ARTICLE UX4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'eau potable, une alimentation en eau par captage, forage ou puits ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel et qu'à condition qu'elle ne serve pas à des utilisations alimentaires ou sanitaires. Cette possibilité est interdite dans les zones desservies par le réseau d'eau potable. En tout état de cause, une séparation physique du réseau public d'eau potable devra être prévue.

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

2- Assainissement

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

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

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans le cas de réseaux séparatifs, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols (par rétention ou infiltration). 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.

4- Stockage des containers à ordures ménagères

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

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à plus de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieurs
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureau :

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

2- Pour les autres constructions nouvelles :

- Si la parcelle voisine est en zone UX ou 2AUX, elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à plus de cinq mètres de cette limite.
- Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX ou 2AUX, elles doivent être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, dans les cas suivants:

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70%.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme s'applique :

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

Le long des Routes Départementales, conformément aux dispositions du règlement départemental de voirie :

Clôture / palissade / barrière

Pour toute implantation de clôture, palissade ou barrière, celle-ci devra être établie suivant l'alignement.

Pour toute implantation de barrières ou d'équipement semblable le long des routes départementales par une commune ou un EPCI, celle-ci devra être implantée à 70 cm du bord de la chaussée hors agglomération et à 30 cm en agglomération.

Clôture agricole / clôture électrique

Pour toute implantation de clôture hors agglomération, au sens du Code de la route, celle-ci devra être implantée au minimum à 0,50 m en arrière de l'alignement. L'entretien de la bande située entre cette clôture et la limite du domaine public reste à la charge du propriétaire.

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

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- 2- Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (activités, commerces, hôtels...).

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage commercial, pour les hôtels et les restaurants.

Elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de vente.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

- 3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement de dix places ou plus devront être plantés d'arbres de haute tige de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs non équipés destinés à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat. Elle comprend deux secteurs :

- 1AUa qui correspond à la zone à urbaniser de l'étang de la Tuilerie, située à l'ouest du centre-bourg,
- 1AUB qui correspond à la zone à urbaniser des deux étangs, située au sud-ouest du centre-bourg,

ARTICLE 1AU- 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes,
- la création de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de golfs,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

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

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations d'aménagement définies.

Le secteur 1AUa doit être aménagé en une ou deux tranches.

Le secteur 1AUB doit être aménagé en une seule fois.

Les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'un ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitation, avec un minimum de 4 logements.

En application de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme :

Le secteur 1AUa devra comprendre un minimum de 4 logements locatifs aidés ou libres.

Le secteur 1AUb devra comprendre un minimum de 6 logements locatifs aidés ou libres, de typologie T1, T1bis ou T2, avec un minimum de trois logements par tranche, si aménagement en deux tranches.

Les activités, qu'elles soient soumises ou non à la législation en matière d'installation classée pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone d'habitat,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

ARTICLE 1AU- 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES 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 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, et susceptible de rentrer dans le domaine public, doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.

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.

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

ARTICLE 1AU-4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'eau potable, une alimentation en eau par captage, forage ou puits ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel et qu'à condition qu'elle ne serve pas à des utilisations alimentaires ou sanitaires. Cette possibilité est interdite dans les zones desservies par le réseau d'eau potable. En tout état de cause, une séparation physique du réseau public d'eau potable devra être prévue.

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

2- Assainissement des eaux usées

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

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

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans le cas de réseaux séparatifs, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols (par rétention ou infiltration). 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.

4- Stockage des containers à ordures ménagères

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

ARTICLE 1AU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE 1AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement, sinon elles respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- De la construction d'équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ;
- Dans le cas de reconstruction d'un bâtiment démoli après sinistre si celui-ci respecte son implantation d'origine.
- Dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment qui ne respecte pas cette règle dans la mesure où il y a continuation du retrait existant.

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

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

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou au fonctionnement des services publics.

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

Non règlementé

ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1- Dans le secteur 1AUa, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 12 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.
- 2- Dans le secteur 1AUB, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 9 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.
- 3- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme :

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

Prescriptions particulières :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes telles que : garages, remises, celliers ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les matériaux

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les clôtures

Clôture en limite d'emprise publique :

La hauteur maximum sera de 1,50 m.

Autres clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2,00 m.

Le long des Routes Départementales, conformément aux dispositions du règlement départemental de voirie :

Clôture / palissade / barrière

Pour toute implantation de clôture, palissade ou barrière, celle-ci devra être établie suivant l'alignement.

Pour toute implantation de barrières ou d'équipement semblable le long des routes départementales par une commune ou un EPCI, celle-ci devra être implantée à 70 cm du bord de la chaussée hors agglomération et à 30 cm en agglomération.

Clôture agricole / clôture électrique

Pour toute implantation de clôture hors agglomération, au sens du Code de la route, celle-ci devra être implantée au minimum à 0,50 m en arrière de l'alignement. L'entretien de la bande située entre cette clôture et la limite du domaine public reste à la charge du propriétaire.

ARTICLE 1AU-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- 2- Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (activités, commerces, hôtels...).

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage commercial, pour les hôtels et les restaurants.

Elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de vente.
 - et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- 3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 1AU-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 1- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2- Les espaces libres seront aménagés et plantés.

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

- 3- Les aires de stationnement de dix places ou plus devront être plantés d'arbres de haute tige de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.
- 4- Dans les opérations d'ensemble, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération pourront être exigés.

CHAPITRE 2 - ZONE 2AUX

La zone 2AUX correspond à l'extension de la zone d'activités des Bois de Rampes.

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à la modification ou à la révision du Plan Local d'Urbanisme. La réglementation, minimum dans le présent règlement, sera complétée lors de la modification ou la révision du PLU.

ARTICLE 2AUX- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à plus de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

La zone comporte deux secteurs :

- Le secteur Ah correspondant à des constructions ou groupes de constructions isolées, enclavées au sein de parcelles agricoles.
- un secteur inconstructible An.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les exploitations forestières,
- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes.
- la création de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de golfs,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans le secteur An.

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

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

- Tout bâtiment d'élevage ou installation classée à usage agricole doit être éloigné d'au moins 100 mètres des zones dont l'affectation principale est l'habitat (UB, UD, UE et 1AU).
- Tout autre bâtiment à usage agricole doit être éloigné d'au moins 100 mètres des zones dont l'affectation principale est l'habitat (UB, UD, UE et 1AU); sauf s'ils sont liés à une exploitation existante située à proximité et éloignée de moins de 100 mètres d'une zone dont l'affectation principale est l'habitat.
- Toute construction nouvelle ou aménagement avec changement de destination à usage autre qu'agricole, doit se situer à plus de 100 mètres des bâtiments d'élevages existants et des bâtiments d'un siège d'exploitation agricole.

Ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci et s'il existe préalablement une construction à usage d'activité agricole, les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole,

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

En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie.

Dans le secteur Ah, à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles.
- les changements de destination en gîtes ou chambres d'hôtes,
- les piscines.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

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 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, et susceptible de rentrer dans le domaine public, doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.

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.

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

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

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

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'eau potable, une alimentation en eau par captage, forage ou puits ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel et qu'à condition qu'elle ne serve pas à des utilisations alimentaires ou sanitaires. Cette possibilité est interdite dans les zones desservies

par le réseau d'eau potable. En tout état de cause, une séparation physique du réseau public d'eau potable devra être prévue.

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

2- Assainissement des eaux usées

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

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

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

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

Les effluents d'élevage seront traités selon la législation en vigueur.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans le cas de réseaux séparatifs, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols (par rétention ou infiltration). 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.

4- Stockage des containers à ordures ménagères

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

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Le long des routes départementales, les constructions devront s'implanter à plus de vingt mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment qui ne respecte pas cette règle dans la mesure où il y a continuation du retrait existant,
- pour les équipements techniques et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions ou au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30%.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 6 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.
- 2- Pour les bâtiments annexes agricoles ou d'activités liées à l'exploitation agricole, il n'est pas fixé de limite de hauteur.
- 3- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme :

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

1- Constructions à usage d'activité agricole

Les couleurs

Les toitures seront de teinte rouge nuancée foncée.

Les façades seront de ton beige, sable de Saône ou dans la gamme des ocres.

2- Autres constructions

Prescriptions particulières

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- Les annexes telles que : garages, remises, celliers ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit

Les toitures

- Elles seront à deux pans, ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.
- Les toitures à quatre pentes et les toitures à croupe à trois pans devront comporter une longueur de faîtage de 6 mètres au minimum.
- Les couvertures seront réalisées au moyen de matériaux ayant l'aspect de tuiles terre cuite plates ou à faible ondulation, à emboîtement ou non, de teinte rouge, ou rouge nuancée foncée. Toutefois, les couvertures des autres bâtiments devront être de teinte rouge ou rouge nuancé foncé.
- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 et 110%. Une pente plus forte peut être autorisée sur les croupes.
- Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments à usage d'équipement publics.
 - La pente des toits des bâtiments annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m², qu'ils soient accolés ou non au bâtiment principal, sera de 35% minimum.
 - Les règles concernant les pans, les pentes, l'aspect et les teintes ne s'appliquent pas aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² *.

* surface du projet comprise entre 5 m² et 20 m², soumis à déclaration préalable de travaux (DP)

- Les règles concernant les pentes et l'aspect des toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas.
- Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

- Les lucarnes seront soit intégrées dans la pente du toit, soit d'un type correspondant aux dessins annexés ci-dessous (jacobine, capucine ou meunière).



lucarne à deux pans
dit^e jacobine,
ou à cheval



lucarne à croupe,
dit^e capucine



lucarne pendante, dit^e
meunière, ou à foin

Les façades

Les façades doivent présenter un aspect d'enduit sur maçonnerie ou de brique. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les façades des bâtiments à usage d'équipements publics.

Les teintes blanches, gris ciment ou de couleurs vives sont interdites. Leur couleur devra être semblable à celle des enduits traditionnels de la région (beige, sable de Saône, gamme des ocres).

L'installation de groupes de climatisation (chauffage et/ou rafraîchissement d'air) est autorisée à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'emprise publique.

Les matériaux

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

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les clôtures

Clôture en limite d'emprise publique :

La hauteur maximum sera de 1,50 m.

Autres clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2,00 m.

Le long des Routes Départementales, conformément aux dispositions du règlement départemental de voirie :

Clôture / palissade / barrière

Pour toute implantation de clôture, palissade ou barrière, celle-ci devra être établie suivant l'alignement.

Pour toute implantation de barrières ou d'équipement semblable le long des routes départementales par une commune ou un EPCI, celle-ci devra être implantée à 70 cm du bord de la chaussée hors agglomération et à 30 cm en agglomération.

Clôture agricole / clôture électrique

Pour toute implantation de clôture hors agglomération, au sens du Code de la route, celle-ci devra être implantée au minimum à 0,50 m en arrière de l'alignement. L'entretien de la bande située entre cette clôture et la limite du domaine public reste à la charge du propriétaire.

Réhabilitation de bâtiments existants, et reconstruction à l'identique après sinistre

Dans le cas de réhabilitation et d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles susdites, on pourra s'affranchir de celles-ci à condition de respecter les volumes et aspect architecturaux du bâtiment existant.

3- Nouvelles constructions témoignant d'une recherche architecturale particulière ou écologique

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une recherche architecturale particulièrement intéressante et d'une volonté manifeste d'intégration au site environnant, ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

4- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, locaux à ordures ménagères

Des dispositions différentes pourront être admises pour ces ouvrages ou locaux pour lesquels le volume devra être simple et de couleur telle qu'il s'intègre dans le site environnant.

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

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

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

3 - Dans les secteurs paysagers sensibles repérés en application du 7° de l'article L123.1.5 toutes haies bocagères ou éléments de ripisylve existants doivent être conservés ou remplacés.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » définissent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un secteur Ni qui correspond aux zones inondables de la vallée de la Seille
- un secteur Nj, qui correspond à des arrières de propriété occupés par des espaces naturels et des jardins,
- un secteur Nl, destiné à recevoir des équipements sportifs ou de loisirs autour de l'étang Titard, de l'étang de la Tuilerie et au niveau de la base de loisirs « La Yerlande » ainsi que dans une partie du Bois de la Faye.
- un secteur Ny correspondant au parc résidentiel de tourisme de la Yerlande.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones, à l'exception des secteurs Nl et Ny, sont interdites les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les exploitations agricoles.
- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes.
- la création de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de golfs,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Dans les secteurs Nl et Ny, seules sont interdites :

- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les exploitations agricoles

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

A condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les constructions liées à la gestion du patrimoine naturel, à condition que leur emprise au sol et leur S.H.O.N. ne dépasse pas 30 m².
- Les services publics et les services d'intérêt collectif
- Dans le secteur Nj :
 - la création de bâtiments d'annexes fonctionnels.
 - les piscines.
- Dans le secteur Ni, l'extension des bâtiments n'est pas autorisée.
- Dans le secteur NI :
 - les équipements de loisirs ou sportifs tels que tennis, piscine, club hippique, parc de loisirs, restaurants, les bâtiments et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.
 - les constructions liées aux activités cynégétiques.
- Dans le secteur Ny, dévolu à l'accueil d'un parc résidentiel de tourisme : les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage ou destinées à l'hébergement des employés.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

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 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, et susceptible de rentrer dans le domaine public, doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.

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.

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

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'eau potable, une alimentation en eau par captage, forage ou puits ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel et qu'à condition qu'elle ne serve pas à des utilisations alimentaires ou sanitaires. Cette possibilité est interdite dans les zones desservies par le réseau d'eau potable. En tout état de cause, une séparation physique du réseau public d'eau potable devra être prévue.

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

2- Assainissement des eaux usées

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

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

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

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

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

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans le cas de réseaux séparatifs, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols (par rétention ou infiltration). 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.

1- Stockage des containers à ordures ménagères

Dans les secteurs NI et Ny, les constructions à destination d'activités ou de commerces, suivant l'importance ou le type d'activité, ainsi que les constructions comportant plusieurs logements et les opérations groupées devront comporter un local réservé au stockage des poubelles ou une aire spécifique qui devra faire l'objet d'un traitement spécifique afin de masquer les containers.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Le long des routes départementales, les constructions devront s'implanter à plus de vingt mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment qui ne respecte pas cette règle dans la mesure où il y a continuation du retrait existant,
- pour les équipements techniques et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions ou aux services publics.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, dans les cas suivants:

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30%.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nj, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Dans les secteurs Nl et Ny, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 9 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme :

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

Prescriptions particulières :

Dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiments existants, il conviendra de respecter les lignes de faîtage, aspects architecturaux et matériaux existants.

Le long des Routes Départementales, conformément aux dispositions du règlement départemental de voirie :

Clôture / palissade / barrière

Pour toute implantation de clôture, palissade ou barrière, celle-ci devra être établie suivant l'alignement.

Pour toute implantation de barrières ou d'équipement semblable le long des routes départementales par une commune ou un EPCI, celle-ci devra être implantée à 70 cm du bord de la chaussée hors agglomération et à 30 cm en agglomération.

Clôture agricole / clôture électrique

Pour toute implantation de clôture hors agglomération, au sens du Code de la route, celle-ci devra être implantée au minimum à 0,50 m en arrière de l'alignement. L'entretien de la bande située entre cette clôture et la limite du domaine public reste à la charge du propriétaire.

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

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2- Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs paysagers sensibles repérés en application du 7° de l'article L123.1.5, toutes haies bocagères ou éléments de ripisylve existants doivent être conservés ou remplacés.

Dans les secteurs NI et Ny :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Dans les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, des espaces, verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, pourront être exigés.