

Département de Seine et Marne

Commune de **CERNEUX**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1
Révision simplifiée n°1

Règlement

6

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du :
18 février 2008

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du :

Révision simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date
du :



Conseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	11
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	23
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	33
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU	35
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	43
CHAPITRE I: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	45
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	53
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	55
TITRE VI : ANNEXE.....	65
DEFINITIONS	67
LISTE DES ESSENCES LOCALES	71

Nota : les locutions et les mots marqués d'un astérisque (*) sont expliquées au titre VI ANNEXE "DEFINITIONS"

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, R.123.4 et R.123-9 du code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3, R.111.3.1, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14-1, R.111.14.2., R.111.15, R.111.21 du Code de l'Urbanisme ;

2. - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce 5.3 du présent P.L.U. ;

3. - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4. - La loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodomes.

5. - le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1 du code de l'urbanisme.

Article 3 - Division du territoire en zones

1. - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N), et en zones agricoles (A) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 4 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;

- les emplacements réservés* pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 b), L.123-17 et R.123-12 c) du Code de l'Urbanisme.

2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA divisée en trois secteurs : UAa, UAb et UAf
- la zone UB

3. – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone AU

4. - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV référées au plan par l'indice A

5. - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- la zone N référée au plan par l'indice N et divisée en trois secteurs : Na, Nb, Nh et NI.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

Section 1 :

- 1° les occupations et utilisations du sol interdites;
- 2° les occupations et utilisations soumises à conditions particulières;

Section 2 :

- 3° les conditions de desserte des terrains par voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public;
- 4° les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° l'implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques;
- 7° l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*;
- 8° l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété;
- 9° l'emprise au sol* des constructions;
- 10° la hauteur maximale des constructions;

- 11° l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11;
- 12° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement;
- 13° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Section 3 :

- 14° le coefficient d'occupation des sols défini à l'article R. 123-10, « et le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot » (Décr. N° 2004-531 du 9 juin 2004, art. 2-VII, 2°).

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L123-1 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 – Applications du règlement aux constructions existantes

Une autorisation d'occupation du sol liée à une construction existante, ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de cette construction à l'égard des dites règles.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre régulièrement édifié est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

RAPPELS

Les constructions sont soumises au permis de construire conformément à l'article L421.1 du code de l'urbanisme.

En application 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.

Les travaux ou constructions exemptés de permis de construire font l'objet d'une déclaration de travaux conformément aux articles L.422-2 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un **élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1, 7°** et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- **la zone UA** correspond aux noyaux villageois originels de la commune à vocation d'équipements, de services et d'habitat traditionnel
- **la zone UB** à vocation d'habitat correspondant aux secteurs d'habitat récent à dominante pavillonnaire

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit du bourg de Cerneux, noyau originel de l'urbanisation et coeur du village, où se sont installés les quelques services de la commune.

Cette zone correspond à un tissu villageois caractéristique, composé de constructions implantées à l'alignement des voies et en limite de parcelles. Ce tissu devrait pouvoir évoluer modérément en respectant la morphologie rurale traditionnelle.

La zone UA concerne également les parties anciennes du hameau du Chanoy, qui présentent les mêmes caractéristiques morphologiques que le bourg, ainsi que des corps de fermes.

Cette zone présente des caractéristiques urbaines et architecturales qualitatives qu'il convient de préserver et de prolonger.

Elle comprend 3 secteurs :

- le secteur UAa qui correspond au tissu urbain traditionnel du bourg de Cerneux, dans lequel il n'y a pas d'assainissement collectif
- le secteur UAb qui correspond au tissu urbain traditionnel au Chanoy
- le secteur UAf qui correspond aux fermes en activité incluses dans la zone

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

Article UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- . Les carrières
- . Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- . L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 du code de l'urbanisme
- . Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du code de l'urbanisme
- . Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes

- . Les constructions commerciales d'une superficie supérieure à 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette
- . Les constructions nouvelles ou la reconversion des constructions existantes à usage industriel
- . Les constructions d'habitations légères ou de loisirs au sens des articles R 444. 1 à 4 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs UAa et UAb

- . Les constructions à usage agricole et d'élevage d'animaux
- . Les constructions neuves à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale autorisée

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

- . Les constructions à usage d'équipement collectif à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
- . Les occupations et utilisations du sol visées à l'article R.442.2 a du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles occupent un terrain de moins de 2 ha, non compris les surfaces nécessaires au stationnement. Ces mêmes occupations et utilisations du sol seront admises sans condition de surface s'il s'agit d'équipements publics.
- . Les constructions nouvelles ainsi que les changements de destination à usage artisanal, commercial, de bureaux, de services, de restauration à condition qu'elles n'excèdent pas 200m² de Surface Hors Œuvre Nette et que, s'il s'agit d'installations classées soumises à déclaration, les nuisances puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article UA.3. - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique, privée ou cour commune), et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas d'aménagement d'une construction existante,
- à la construction d'annexe destinée ni à l'habitat ni à l'activité,
- à la reconstruction d'une construction détruite à la suite d'un sinistre,

qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficiaient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements ni la création de nouveaux emplois.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UA.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UAb :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

UAa et UAf :

En l'absence d'un réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation

conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, les réseaux seront enterrés, sauf impossibilité technique, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Article UA.5. – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les secteurs UAa et UAf

La taille minimale des unités foncières* constructibles est de 700 m².

Dans le secteur UAb

Il n'est pas fixé de règle.

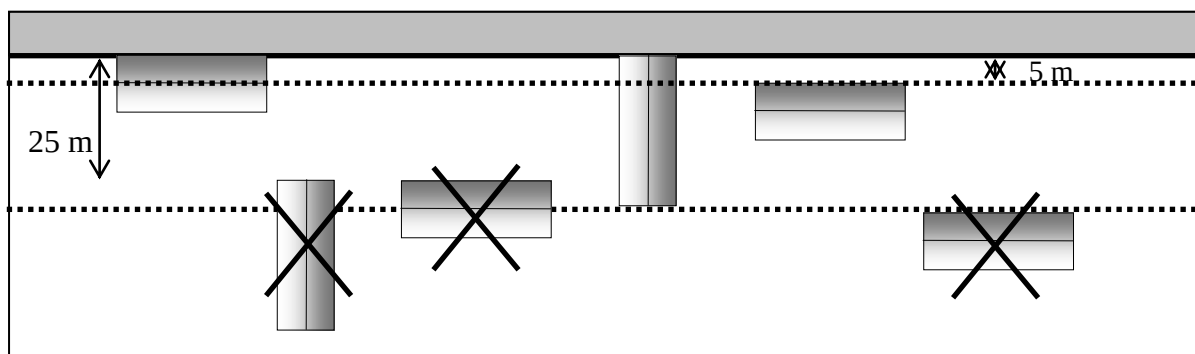
Article UA.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées sur tout ou partie de la façade ou d'un pignon.
- soit en retrait de l'alignement, dans le cas d'une implantation en retrait celui-ci sera au minimum de 5 m

Si le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des deux voies.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte. Toutefois, cette règle pourra ne pas être appliquée, à rez-de-chaussée, en cas d'implantation de surfaces commerciales ou d'activités autorisées dans la zone.



Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité, dont la superficie n'excède pas **20 m²**
- les équipements des services publics et d'intérêt collectifs pour lesquels l'implantation sera adaptée en fonction du contexte
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante.

Article UA.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives* aboutissant à la voie de desserte et en retrait des autres limites séparatives*.

En cas de retrait, le recul sera égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m ($R = H/2$ avec un minimum de 3m)

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction, à condition que cette extension ne réduise pas la distance existante entre la construction et la limite séparative* ;
- les annexes à la construction principale (garage, abris de jardins...), qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité, dont la **surface de plancher n'excède pas 20 m²**
- aux équipements des services publics et d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété est libre à l'exception de la construction sur une même propriété de plusieurs habitations qui devront respecter entre chaque construction une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut ($R = H$).

Article UA.9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- . l'aménagement ou l'extension (entraînant ou non un changement de destination), d'un bâtiment existant sans en augmenter l'emprise au sol.

Article UA.10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

Dans les secteurs UAa et UAb :

Pour les constructions principales :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres.

Dans le cas d'une extension ou d'un aménagement des constructions existantes, la hauteur maximale de la construction nouvelle pourra atteindre la même hauteur que la hauteur de l'édifice existant à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les annexes* :

- la hauteur totale ne doit pas être supérieure à 3 mètres quant il s'agit d'annexes n'excédant pas 20 m²
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quant il s'agit d'annexes dont la superficie est supérieure à 20 m²

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

Dans le secteur UAf :

Pour les constructions nouvelles à usage agricole la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

Article UA.11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessous pourront être adoptées pour les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, s'il s'agit de projets d' « architecture contemporaine », et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve

toutefois que leur inscription dans l'environnement paysager et urbain ait été particulièrement étudiée.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions.

1. Aspect extérieur des constructions

Toiture

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement* ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

La couverture sera réalisée en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m²) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou tuiles petit moule (22 au m²).

Les toitures en ardoise ou en verrière seront autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

En cas d'extension ou de réfection partielle, le matériau utilisé sera le même que celui de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,
- soit par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture,
- soit par des ouvertures en pignon.

Les annexes à la construction principale n'excédant pas **20 m²** pourront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Percements

Les percements des baies assurant l'éclairage des constructions principales seront de proportion verticale (plus haut que large).

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois, seront peintes.

2. Aménagement des abords

Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants, seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en pierre du pays ou moellons rejointoyés ou à pierres vues
- **soit un mur plein recouvert par enduit.**

Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Sa hauteur sera d'un minimum de 1,50 m et ne dépassera pas 2 m.

Les portes et portails, seront traités avec la plus grande simplicité.

- soit d'un mur bahut en pierre du pays ou moellons rejointoyés ou à pierres vues
- soit enduit comme les murs de façade,

Ces murs bahut seront surmontés d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Cette disposition ne s'applique pas au pilier et portail qui pour des raisons esthétiques pourront être plus hauts que le mur.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit n'excédant pas 2 m,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage. La hauteur totale n'excédera pas 2 m.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives*.

L'ensemble des dispositions ci-avant peut ne pas être appliqué aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA.12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aire de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les normes ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Nombre d'emplacements :

• Construction à usage d'habitat :

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme)

- Constructions d'un seul logement:

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte obligatoirement.

- Constructions de plus d'un logement :

Il sera créé :

- une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette

- 2 places de stationnements, dont une couverte, par logement pour les logements de plus de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m². Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces et 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus.

• Construction à usage autre que l'habitat

- Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 2 places pour 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

- Constructions à usage artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette pour les véhicules légers.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² ou 1 place pour 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

- Constructions à usage commercial :

Il n'est pas fixé de règles.

- Constructions à usage d'équipement public de superstructure :

Il n'est pas fixé de règles.

- Constructions à usage d'hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1 place pour 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette dans un local fermé.

Dispositions diverses

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

Article UA.13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes (arbres et haies).

Obligation de planter :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers repérés (cf article L.123-1-7°)

Le caractère paysager de ces parcs ou jardins devra être préservé. L'abattage de tout élément repéré au titre de l'article L123-1-7° au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA.14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

Cette zone correspond aux extensions urbaines récentes du hameau du Chanoy qui sont des constructions implantées la plupart du temps en milieu de parcelle.

Il s'agit d'une zone qui est déjà occupée dans presque sa totalité par de l'habitat individuel discontinu.

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

Article UB.1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux, les constructions à usage d'entrepôt agricole.

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage de bureaux, de services et d'activités artisanales qui ne sont pas admises à l'article UB2.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions d'habitation en second rang par rapport aux voies et emprises publiques
- Les constructions d'habitation en retrait de plus de 30 m des voies et emprises publiques
- Les dancing et salles de spectacles.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 441.1 à 4 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les carrières et toutes les installations classées soumises à autorisation.
- Les remblais sont interdits à l'exception des remblais strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage de commerces.
- Les constructions d'habitations légères ou de loisirs au sens des articles R 444. 1 à 4 du code de l'urbanisme.

Article UB.2. - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les annexes à la construction principale à condition qu'elles n'excèdent pas **40 m²** quand elles sont situées dans la bande des 30 mètres mesurés depuis l'alignement* et qu'elles n'excèdent pas **20m²** au-delà de cette bande,

- L'aménagement et l'extension des installations existantes classées au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations,
- Les installations et travaux divers* définis à l'article R.442.2 du Code l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article UB.3. - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique, privée ou cour commune), et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées. Les impasses sont interdites.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas d'aménagement d'une construction existante,
 - à la construction d'annexe destinée ni à l'habitat ni à l'activité,
 - à la reconstruction d'une construction détruite à la suite d'un sinistre,
- qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficiaient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

En tout état de cause, ces accès devront présenter les conditions de sécurité définies au dernier alinéa. Si l'accès existant n'est pas actuellement satisfaisant au regard de la

sécurité, aucune construction, ou extension ne pourra être admise si aucune amélioration ne peut être apportée à sa configuration.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Article UB.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que le réseau communal sera raccordé à un système de traitement adapté,
- être inspectés facilement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, les autres réseaux seront enterrés, sauf impossibilité technique, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Article UB.5. – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

Article UB.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement* des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un retrait minimum de 6 m

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit :

- de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU,
- d'annexes n'excédant pas 40 m² et qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité,
- d'équipements des services publics ou d'intérêt collectif

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

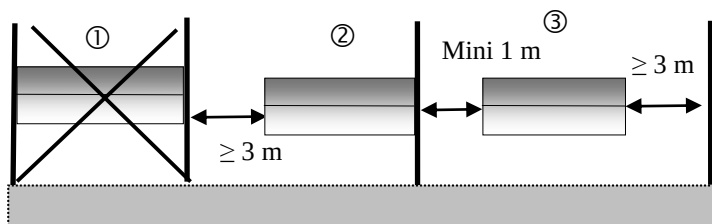
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction, à condition que cette extension ne modifie pas le recul existant entre la construction et la limite d'emprise* ;

Article UB.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées **au plus** sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), et en retrait des autres limites séparatives de propriété.

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R = H/2$).

- Dans le cadre d'une implantation en retrait des deux limites ③ une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m ($R = H/2$ avec un minimum de 3) s'imposera sur une deux limites et sur la



limite opposée un recul minimum de 1 m sera à respecter si la construction n'est pas implantée à l'alignement

Les marges de recul définie ci-dessus ne s'applique pas à :

- la construction d'annexe n'excédant pas 20 m² qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction, à condition que cette extension ne réduise pas la distance existante entre la construction et la limite séparative* ;
- aux équipements des services publics et d'intérêt collectif

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété n'est pas autorisée sauf s'il s'agit d'annexe destinée ni à l'habitation ni à l'activité.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

Article UB.9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension, ni modification du volume préexistant, d'un bâtiment existant.

Article UB.10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 m par rapport au sol naturel*.

Pour les annexes :

- la hauteur totale ne doit pas être supérieure à 3 mètres quant il s'agit d'annexes n'excédant pas 20 m²
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quant il s'agit d'annexes dont la superficie est supérieure à 20 m²

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques

l'imposent, ni l'aménagement des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du PLU reste inchangée.

Article UB.11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en pierre du pays ou moellons rejointoyés ou à pierres vues
- **soit un mur plein recouvert par enduit.**
- soit d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage métallique (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m, **cette disposition ne s'appliquent pas aux piliers et portail qui pour des raisons esthétiques pourront être plus hauts que le mur.**

Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles.

- soit d'un mur bahut en pierre du pays ou moellons rejointoyés ou à pierres vues
- soit d'un mur bahut recouvert par un enduit,

Ces murs bahut seront surmontés d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en pierre du pays ou moellons rejointoyés ou à pierres vues
- soit par un mur recouvert enduit.

Le couronnement du mur sera maçonné ou comportera un chaperon en tuiles,

- soit par des haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum.

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excédera pas 2m.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués pour les grilles, portes ou portails.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, sera entièrement clôturée tant sur l'alignement* des voies que sur les limites séparatives*.

Article UB.12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aire de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Nombre d'emplacements :

• Construction à usage d'habitat :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme).

- Constructions d'un seul logement:

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte obligatoirement.

- Constructions de plus d'un logement :

Il sera créé :

- une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher

- 2 places de stationnements, dont une couverte, par logement pour les logements de plus de 40 m² de surface de plancher

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m².

Dispositions diverses

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

ARTICLE UB.13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes (arbres et haies).

Obligation de planter

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

La marge de reculement prévue à l'article UB. 6 ci-dessus, quand elle existe, sera paysagée et arborée.

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers repérés (cf article L.123-1-7°)

Le caractère paysager de ces parcs ou jardins devra être préservé. L'abattage de tout élément repéré au titre de l'article L123-1-7° au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB.14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* est fixé à 0,30.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

Caractère et vocation de la zone

La zone AU située au hameau du Chanoy, est destinée à permettre le développement du hameau dans le cadre d'une opération d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements publics et réseaux nécessaires et dans le cadre du respect de la trame urbaine et de la qualité paysagère du site.

L'opération d'ensemble doit être compatible avec les orientations d'aménagement présentées pièce n° 4 du présent dossier PLU.

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

Article AU.1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- . Les carrières
- . Les constructions à usage agricole et d'élevage d'animaux
- . Les constructions neuves à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale autorisée
- . Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- . L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 du code de l'urbanisme
- . Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du code de l'urbanisme
- . Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes
- . Les constructions à usage de bureaux et d'artisanat qui ne sont pas autorisées à l'article AU.2.
- . Les constructions à usage industriel et commercial
- . Les constructions d'habitations légères ou de loisirs au sens des articles R 444. 1 à 4 du code de l'urbanisme

Article AU.2. - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et de l'intégration à un schéma d'aménagement d'ensemble :

- . Les lotissements à condition qu'ils portent sur la totalité de la zone, et qu'ils fassent l'objet d'un plan de composition d'ensemble,
- . Les bureaux et locaux artisanaux à condition qu'ils soient le complément de l'habitation et qu'ils s'inscrivent dans le même volume construit,
- . Les installations de chantier provisoires si elles sont nécessaires à la réalisation de la zone,
- . Les installations provisoires si elles sont liées à la commercialisation des opérations autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article AU.3. - Accès et voirie

Accès au terrain d'assiette de l'opération d'ensemble

La desserte de la zone AU s'effectuera par un sens unique aménagé sur les chemins ruraux existants : chemin de Cerneux aux Hantes et ruelle du Chanoy.

Ces chemins seront élargis au droit de l'opération et comprendront au minimum : une chaussée d'une emprise de 3.5m, un accotement de 2 m permettant le stationnement en linéaire le long de la voie, et une bande engazonnée et/ou stabilisée de 2 m permettant la circulation confortable des piétons. Cette voie sera paysagée.

Accès aux parcelles

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Cheminement piétonnier

La sente existante située dans la zone UB voisine de la zone AU et repérée au document graphique du PLU sera prolongée au sein de l'opération d'ensemble pour aboutir sur le chemin de Cerneux aux Hantes.

Article AU.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété, et amenées jusqu'en limite du domaine privé.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

L'évacuation des eaux pluviales doit être favorisée au niveau de chaque parcelle.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en toute état de cause l'accompagner.

En particulier le débit de ruissellement restitué après l'aménagement ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain naturel, en l'occurrence 1 à 2 l/s/ha au moins jusqu'à la pluie de fréquence décennale, c'est-à-dire que le milieu récepteur ne devra pas être augmenté du fait de l'aménagement, pour une pluie de fréquence décennale.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et télédistribution intérieure, sera enterrée.

Article AU.5. – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande constructible de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte.

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées sur tout ou partie de la façade ou d'un pignon.

Si le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des deux voies.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- les annexes* à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité, dont la hauteur n'excède pas 4 mètres
- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront intégrés aux constructions.

Article AU.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives* aboutissant à la voie de desserte et en retrait des autres limites.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 8 m s'il s'agit d'une façade comportant des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, et de 3 m dans le cas contraire

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure
- aux annexes* qui n'excèdent pas 12 m²

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU.9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU.10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 m par rapport au sol naturel*.

Article AU.11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

En bordure des voies et des espaces publics :

La clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en pierre du pays ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le mur est couronné d'un chaperon en tuiles ou maçonné.
- soit d'un mur bahut en pierre du pays ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage métallique (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en pierre du pays ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou comportera un chaperon en tuiles,
- soit par des haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum.

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excédera pas 2m.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués pour les grilles, portes ou portails.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, sera entièrement clôturée tant sur l'alignement* des voies que sur les limites séparatives*.

Article AU.12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aire de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Nombre d'emplacements :

• Construction à usage d'habitat :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme).

- Constructions d'un seul logement:

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte obligatoirement.

- Constructions de plus d'un logement :

Il sera créé :

- une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette
- 2 places de stationnements, dont une couverte, par logement pour les logements de plus de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m².

Dispositions diverses

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

ARTICLE AU.13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes (arbres et haies).

Obligation de planter

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone constituée des parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager.

Seules y sont autorisées, les constructions et installations liées aux activités agricoles, ainsi que les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs où des gisements de matériaux sont repérés dans le schéma départemental des carrières, l'ouverture de carrières pourra être autorisée après modification du PLU dès lors que des études de prospection plus détaillées que celles du schéma départemental, précisent les secteurs économiquement et techniquement exploitables.

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

Article A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions nouvelles non liées à l'activité agricole,

Notamment, sont interdites les constructions de nouveaux bâtiments, à usage de logements (sauf ceux mentionnés à l'article A2) ou des hangars à des fins non agricoles (garages de caravanes...) ceux-ci n'étant pas considérés comme des dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme.

Les constructions nouvelles à usage d'habitat qui ne sont pas autorisées à l'article A.2.

Les constructions nouvelles ou la reconversion des constructions existantes à usage industriel.

Les constructions neuves à usage artisanal et les entrepôts, les constructions neuves à usage commercial.

Les golfs avec et sans accompagnement immobilier.

Sont interdites toutes constructions nouvelles à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du PLU,

A l'intérieur d'une bande de 75 m de part et d'autres de la RN4, sont interdites toutes constructions hormis celles mentionnées en A2, en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Article A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

NB : Dans la bande d'étude au profit de l'état relative à l'aménagement de la RN4 et figurant sur les documents graphiques, il pourra être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, les constructions ou les installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement de la RN4 (arrêté préfectoral DAI1 URB n°10)

. Les constructions liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitations, à moins que des contraintes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

. Les constructions à usage d'habitation (une seule construction est autorisée par exploitation agricole) si elles sont destinées au gardiennage de l'installation agricole en continuité du bâti existant et utilisant le même accès routier, sauf si des gênes pour le voisinage liées aux nuisances, ne rendent pas cette proximité souhaitable. Si des gênes existent, elles doivent être appréciées au regard de la réglementation et l'habitation ne pouvant être implantée à proximité, devra se situer en zone urbaine.

. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qu'elles en constituent le complément.

. Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées.

. Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...).

. Le changement de destination des bâtiments agricoles sans modification de leur volume initial repérés au document graphique pour leur valeur patrimoniale et architecturale, pour l'accueil des activités pédagogiques, culturelles (séminaires) et d'hébergement temporaire, sous réserve que leur nouvelle affectation ne compromette pas l'exploitation agricole et ne présente pas de nuisances pour l'environnement et le site.

. Les installations et travaux divers* définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

. Dans le secteur de 75 m de part et d'autre de la RN4 classée à grande circulation, en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics à condition qu'ils exigent la proximité immédiate des infrastructures routières ainsi que

- les réseaux d'intérêt publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article A.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

- les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront admises que si l'accès est le même que celui du corps de ferme,

- pour les autres constructions tels que les hangars, elles seront implantées de préférence aux abords proches des bâtiments existants, et de préférence l'accès à la voie publique devrait s'effectuer par celui existant par le corps de ferme, étant précisé que :

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Article A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Cette disposition s'applique tant aux constructions nouvelles qu'aux agrandissements, le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions nouvelles et les extensions ne seront pas admises.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissements non collectifs réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée et en cas de problèmes d'infiltration sur la parcelle, il est possible de raccorder les eaux pluviales dans le réseau unitaire (avec un débit limité à 1l/s/ha) ou dans le réseau pluvial existant ou en fossé.

Article A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* des voies et emprises publiques au moins égale à :

- 10 mètres par rapport aux routes départementales et voies communales
- 5 mètres par rapport aux chemins ruraux et d'exploitation, sous réserve que cette voie ne soit pas l'accès principal au bâtiment. Si la voie constitue l'accès au bâtiment un recul minimum de 10 m sera à respecter.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure.

Article A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de reculement au moins égale à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des ouvertures assurant l'éclaircissement des pièces d'habitations ou de travail, et la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3,00 m dans le cas de mur aveugle ou de jour de souffrance.

Article A.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée ; aucune distance n'est imposée entre les bâtiments.

Article A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 16 mètres, à l'exception des bâtiments dont les caractéristiques techniques imposent une plus grande hauteur.

Dans le cas de la réaffectation de bâtiments existants en gîtes ruraux, les extensions à réaliser ne devront pas dépasser la hauteur des bâtiments existants situés à proximité.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et notamment pour les constructions et installations nécessaires au transport du courant électrique à haute ou très haute tension.

Article A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En n application 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.

Il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente

- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Pour les corps de ferme présentant une valeur patrimoniale (repérés sur les documents graphiques), les prescriptions suivantes sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en oeuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les ouvertures et les menuiseries.

Clôtures :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Article A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Article A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

L'implantation des équipements agricoles ayant un impact dans le paysage de près ou de loin, sera telle qu'il sera réservé un espace planté d'arbres de haute tige, d'essence locale, les masquant à la vue.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.*.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone qui doit être protégée en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent et notamment des espaces boisés classés.

Cette zone est composée de **quatre** secteurs :

- le secteur Na qui correspond à la « trame verte » reliant les grandes entités naturelles entre elles et aux masses boisées, dans lesquelles l'exploitation agricole des terrains est autorisée mais aucune construction.
- le secteur Nb : qui correspond aux secteurs de la commune qui sont aujourd'hui urbanisés dans des secteurs sensibles en milieu naturel. Il s'agit des écarts situés à l'intérieur des espaces naturels remarquables de la commune, ainsi que les constructions isolées dans le territoire agricole. Aucune construction nouvelle ne doit y être implantée.
- le secteur Nh qui correspond aux espaces naturels en milieu humide qui doivent être protégés en raison de la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides.
- le secteur Nl qui correspond à un espace spécifique destiné au développement des activités équestres au droit du hameau de Vignory

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

Article N.1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

Les constructions à usage d'habitat, d'équipement, de bureau, de commerce, d'activités et d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article N2.

- . Les carrières
- . Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme
- . L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme

- . Toute construction nouvelle à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du PLU,
- . La création de plan d'eau non nécessaire à la régulation des eaux ou aux exigences agricoles

Dans le secteur de 75 m de part et d'autres de la voie classée à grande circulation (la RN 4) et repéré sur le document graphique, toute construction nouvelle, y compris à destination agricole est interdite (sauf celle mentionnée à l'article N2). Les reconstructions après sinistre y sont interdites.

Dans le secteur Na

- . Toute construction nouvelle y compris les constructions à usage agricole à l'exception de celles visées à l'article N2.

Dans le secteur Nh

- . Les remblais et affouillements de toute nature, qu'ils entrent ou non dans la catégorie des installations et travaux divers définis par l'article R442-2 du code de l'urbanisme, sauf sous les constructions et aménagements autorisés dans le secteur Nh de l'article N2
- . Toute construction nouvelle sauf celles autorisées dans le secteur Nh de l'article N2
- . Les endiguements de toutes natures
- . L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement destination d'un bâtiment existant
- . L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs
- . Le drainage par des fossés ou tout autre moyen

Dans le secteur Nb

- . Toute construction nouvelle y compris les constructions à usage agricole à l'exception de celles visées à l'article N2.
- . L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant

Dans le secteur NI

Toutes les constructions, installations et travaux sauf les occupations et utilisations du sol mentionnés à l'article NI 2 ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

Article N.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

NB : Dans la bande d'étude au profit de l'état relative à l'aménagement de la RN4 et figurant sur les documents graphiques, il pourra être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, les constructions ou les installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement de la RN4 (arrêté préfectoral DAI1 URB n°10)

Dans toute la zone :

Dans le secteur de 75 m de part et d'autres de la voie classée à grande circulation (la RN4) et repéré sur le document graphique, les constructions et installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics à condition qu'ils exigent la proximité immédiate des infrastructures routières ainsi que les réseaux d'intérêt publics. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition qu'il ne s'agisse pas d'une reconstruction totale.

Dans le secteur Na :

- . Les aménagements légers de promenade s'ils sont nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels
- . L'exploitation des terres agricoles est autorisée à conditions qu'elles ne nécessitent aucunes constructions et installations pérennes
- . L'adaptation des bâtiments existants
- . Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités forestières à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu
- . Les golfs à condition d'une bonne intégration paysagère
- . Les aménagements pour l'accueil de touristes ou d'activités de loisirs, en particulier l'aménagement de terrains de camping, limités à la réalisation de construction d'infrastructures légères liées à l'hébergement et au confort des usagers
- . Les équipements publics de caractère technique et intercommunal à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants

Dans le secteur Nb:

- . L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU
- . Les annexes à la construction principale sous réserve qu'elle n'excède pas 25m²
- . La création de gîtes ruraux et chambres d'hôtes à condition qu'ils soient aménagés à l'intérieur des constructions existantes, dans le cadre d'un changement d'affectation des bâtiments

Dans le secteur Nh :

- . Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'entretien du captage d'eau potable
- . Les installations, constructions et aménagements liés à l'ouverture au public

Secteur NI

- l'adaptation, la transformation, l'extension des bâtiments existants sans création de nouveaux logements permanents
- les constructions et installations nouvelles nécessaires au développement de l'activité équestre (boxe, hangar, carrière,...)

Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article N.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les constructions autorisées à l'article N2 nécessitent que le terrain ait un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur la voie publique et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Article N.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée à l'article N2, qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Cette disposition s'applique tant aux constructions nouvelles, qu'aux agrandissements, aux changements de destination ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés.

En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions, agrandissements, changement de destination ne seront pas admis.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissements non collectifs réalisés dans des

terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée et en cas de problèmes d'infiltration sur la parcelle, il est possible de raccorder les eaux pluviales dans le réseau unitaire (avec un débit limité à 1l/s/ha) ou dans le réseau pluvial existant ou en fossé.

Article N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle pour les secteurs Na, Nh et **NI**.

Pour le secteur Nb, la superficie minimale des terrains est fixée à 700 m².

Article N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées à l'article N2 devront s'implanter à l'alignement* des voies ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 6 mètres.

Ces règles pourront ne pas être imposées aux équipements publics, d'infrastructure ou de superstructure.

En secteur NI

- Les constructions peuvent être implantées soit :

- A l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit en respectant un retrait minimum de 6 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et équipements des services publics et d'intérêt collectif

Article N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions autorisées à l'article N2 peuvent être implantées en limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait :

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,

- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à :

- la construction d'annexe n'excédant pas 12 m² qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle

Dans le secteur NI

- Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative
- En retrait en respectant un recul minimum égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m ($R = H/2$ avec un minimum de 3m)

Article N.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

Article N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Secteur NI :

Une emprise au sol maximale de 30 % est définie pour le secteur NI

Article N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Na et Nh

Sans objet

Dans les secteurs Nb et NI

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Article N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application 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.

Il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions.

Toitures :

Dans le cas d'extension autorisée à l'article N2, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les murs ou haies végétales existants. Elles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Clôtures dans le secteur N1

Les clôtures devront présenter une simplicité de volume et de conception, leur hauteur est limitée à 2 m elles seront constituées :

- de grillage reposant sur des piquets en bois ou en acier.
- de mur plein quant ils sont identifiés en continuité d'un mur existant

Article N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Espaces boisés classés* :

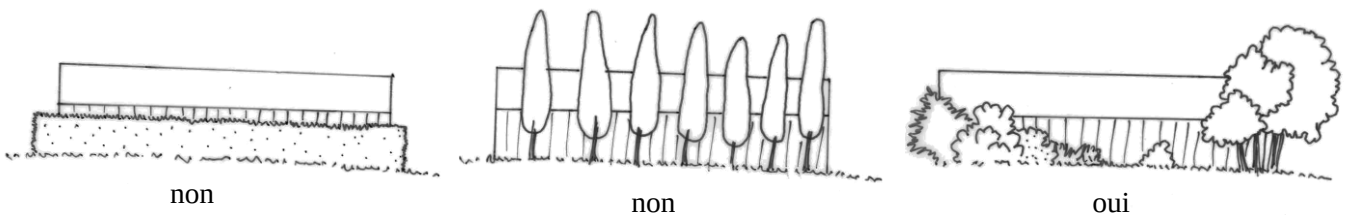
Les espaces boisés classés** figurant au document graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent par des essences locales.

Dans le secteur NI

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage
- Les essences locales sont les seules autorisées
- D'une manière générale il conviendra d'éviter les alignements végétaux au droit des bâtiments



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

Secteur NI

Aucun COS n'est défini

TITRE VI : ANNEXE

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

ANNEXES A LA CONSTRUCTION

Il s'agit des constructions en dur, non destinée à l'habitation ou aux activités, par exemple, les abris de jardin, les auvents, les remises....

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Limite autre que l'alignement séparant une propriété voisine.

Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme. Ces emplacements réservés ne peuvent être destinés qu'aux équipements publics, ouvrages publics ou installations d'intérêt général, espaces verts publics, voiries publiques. Les propriétaires des terrains concernés par un emplacement réservé peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire (droit donné à un propriétaire foncier de mettre en demeure une collectivité publique d'acquérir ce terrain).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction et la surface de propriété. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

ESPACES BOISES CLASSES

(article L.130-1 du code de l'Urbanisme) Espaces boisés, bois ou forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE DE PLANCHER

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces hors œuvres nettes, telles que définies dans les deuxième et troisième alinéas de l'article R.112.2 du Code de l'urbanisme.

UNITES FONCIERES

Terrain correspondant au bien foncier par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

SUPERFICIE DU TERRAIN

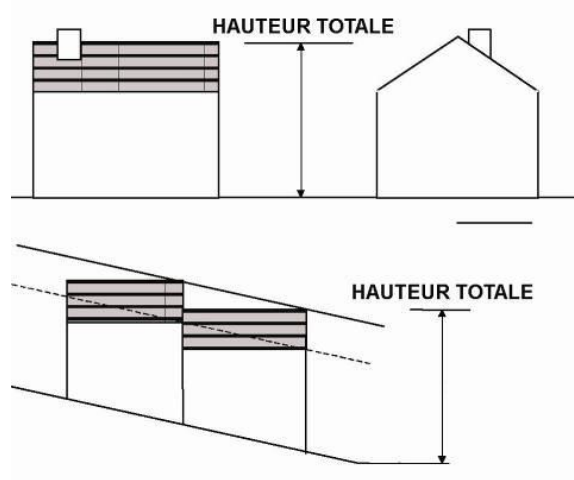
La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la hauteur totale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasse.



TERRAIN NATUREL / SOL NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences locales à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont les suivantes :

° Haies : prunus, lilas, berbérís, cotonéaster, rosa, charmillé, cognassier, troène, laurier, forsythia, spirée, buis

° Arbres : Aulne, chêne, châtaignier, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul, et arbres fruitiers