



Commune de

LADOIX-SERRIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION 1

REGLEMENT

Prescrit le :

Arrêté le :

Modifié suite à la consultation des services de l'Etat
et des personnes publiques le :

Soumis à enquête publique le :

Rendu public le :

Approuvé le :

Modifications

Mises à jour

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LADOIX-SERRIGNY.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R 111-2 à R 111-26 du Code de l'urbanisme dits "règles générales de l'urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communale :

- 1) Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du code de l'urbanisme.
- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 3) Les dispositions relatives à la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE 3 -Division du territoire en zones

Les zones urbaines dites "zones U" couvrent le territoire urbanisé de la commune.

La zone Ua correspond au bâti ancien de la commune. Elle est principalement dévolue à l'habitation avec toutefois un certain nombre d'activités artisanales ou industrielles.

La zone Ub correspond au bâti récent de la commune édifié soit dans le cadre d'opérations d'ensemble soit au coup par coup le long des rues équipée de la commune.

La zone Uc correspond à un bâti plus ou moins récent situé en zone sensible aux inondations.

La zone Ui correspond à une zone industrielle et artisanale aujourd'hui complète, dans le secteur des "Lauchères".

La zone Ul correspond à la zone dévolue aux activités sportives, de loisirs et de campings.

La zone Uh est constituée par le château et son parc, à protéger en raison de sa richesse historique.

Les zones à urbaniser dites "Zones AU" couvrent des secteurs naturels qui ne sont pas encore urbanisés mais qui disposent à leur périphérie des voies et réseaux suffisamment dimensionnés pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions envisageables dans la zone. Les "zones AU" sont réservées principalement à l'habitation. Elles se trouvent essentiellement entourées de zones déjà urbanisées.

Les "zones AU_i" sont réservées à l'artisanat, au commerce, et à l'industrie.

Les zones agricoles dites "zones A" concernent les secteurs possédant un potentiel agronomique.

On distingue :

- Les "zones A" dévolues à la polyculture
- Les "zones Av" classées en AOC dévolues à la culture de la vigne

Les zones naturelles dites "zones N". Elles concernent les secteurs de la commune à protéger en raison de leur richesses naturelle ou historique.

On trouve :

- Les "zones N" constituées essentiellement par les massifs forestiers
- Les "zones Nc" qui sont des zones de carrières marbrières appartenant au bassin de Comblanchien.

ARTICLE 4 -Adaptation 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.

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

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

2 – Les installations et travaux divers énumérés ci-après sont soumis à autorisation en application des articles L.442-1, L.441-2 et R.442-2 et suivants du Code de l'urbanisme, si l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois.

2.1. Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public ;

2.2. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes (caravane isolée, ouverture de terrains destinés au stationnement de caravanes) ainsi que les garages collectifs de caravanes.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m.

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

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

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

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

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

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

I. Rappel de la réglementation :

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

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

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

a) Classement des infrastructures de transports terrestres :

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

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

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

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

à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U".

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

les notions de rues en U et le tissu sont définies dans la norme citée précédemment.

Cette distance est mesurée :

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

b) Isolement acoustique des façades des bâtiments à construire :

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionné à l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 10/01/00 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 09 janvier 1995 susvisé.

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

II - Le principe général du classement des voies :

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

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

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

Les arrêtés préfectoraux indiquent :

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

TITRE 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone équipée est principalement affectée à l'habitation. Les activités compatibles avec l'habitation (commerces, artisanat) sont autorisées.

Il convient de souligner que certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation consécutifs à des phénomènes de ruissellement en provenance des versants de "la côte". Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques.

Cette zone comporte 5 secteurs :

- **Secteur Ua** entièrement équipé et urbanisé, affecté à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation, il correspond au bâti ancien de la commune. Les règles de constructibilité ont pour vocation de préserver le caractère de la zone et sa typologie. Ce secteur est dense et minéral.
- **Secteur Ub** entièrement équipé et urbanisé, affecté à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation, il correspond au bâti récent de la commune édifié soit dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements) soit au coup par coup le long des rues équipées de réseaux. Ce secteur est aéré et assez fortement végétalisé.
- **Secteur Uc** entièrement équipé et urbanisé, affecté à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation, il correspond à un bâti plus ou moins récent situé en zone sensible aux inondations.
- **Secteur Ul** affecté aux activités de loisir, de sport et de camping.
- **Secteur Uh** strictement limité au château et à son parc à protéger en raison de son caractère historique. Seule l'extension limitée des constructions existantes est admise.

SECTEUR Ua

GENERALITES SUR LA ZONE :

Cette zone de bâti ancien est dense.

Les Constructions sont majoritairement édifiées en alignement avec le Domaine Public. L'ambiance est minérale ponctuée de quelques touches végétales. Les volumes des constructions sont reliés par des murs en bordure du Domaine public.

Les portes charretières dans les clôtures sont souvent des grilles.

Les fenêtres sont majoritairement plus hautes que larges et souvent, les encadrements des ouvertures sont en pierres apparentes.

Les façades sont en pierres apparentes ou enduites ; les tons sont ceux des pierres locales.

Les toitures sont à deux pans ou a composition de deux pans. Quelques constructions isolées sont à quatre pans. Les tuiles sont soit des tuiles plates traditionnelles, soit des tuiles à emboîtement dans les tons rouge vieilli.

L'ensemble des éléments bâtis ou paysager (murs) de la zone est soumis à permis de démolir en application de l'article L 430-1b du Code de l'Urbanisme.

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt urbanistique, repérés au plan.

Leur modification ou leur remplacement éventuel se fera au même alignement et dans un volume proche de l'existant.

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

Article Ua1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdites

I – Rappel

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

II – Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction à usage d'habitation ou d'activité à l'Ouest de la RN n° 74
- les constructions nouvelles à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions nouvelles à usage industriel
- les lotissements d'activités
- les caravanes isolées
- les habitations légères de loisir
- les terrains de caravaning et de camping
- les dépôt de véhicules désaffectés
- les dépôt de toute nature à l'exception des stockages de bois de chauffage.
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières
- les installations classées
- les constructions à usage agricole servant à l'abri d'animaux

Article Ua2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I – Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

- L'extension des constructions industrielles existantes seulement si elles sont modérées (15 % de l'emprise au sol).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Cependant, l'extension des installations classées existantes soumise à autorisation sera autorisée.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation implantées en zone d'exposition au bruit, seulement si elles répondent aux prescriptions des différents décrets relatifs à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les dépôts de bois de chauffage seulement s'ils constituent la consommation annuelle de l'habitation et limités à 35 m³ et s'ils sont stockés sur une parcelle bâtie.
- A l'Ouest de la RN n° 74 les constructions nouvelles seulement si elles sont des annexes aux constructions existantes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

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

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

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

Article Ua4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Eau

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

2- Electricité – Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée, en particulier dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

3- Assainissement

1. Eaux usées

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

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ou viticoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet.

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

2. Eaux pluviales

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

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

Article Ua5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ua6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter selon les règles dominantes du secteur, c'est à dire :

- à l'alignement :
 - soit par le pignon
 - soit par le long pan

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

Article Ua7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Article Ua8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article Ua9 – Emprise au sol

Sans objet

Article Ua10 – Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions devra respecter celle des constructions environnantes ou adjacentes plus ou moins de 1 m tant pour la hauteur de la faîtière que pour la hauteur des égouts de toiture.

- Les constructions à usage d'habitation comporteront au maximum 3 niveaux, soit (R+1+C)
- Des caves enterrées peuvent être admises à condition que le constructeur démontre qu'il a pris en compte et réglé les éventuels problèmes de venue d'eau soit par ruissellement, soit par infiltration.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article Ua11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Généralités

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions; leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les exhaussements du sol au-dessus du terrain naturel en devront pas dépasser 0,80 m.

2 - Toitures

* Formes de toitures

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

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

La pente des toitures sera comprise entre 75 et 100 %. (37° à 45°)

Les lucarnes sont autorisées.

Les châssis type "vélux" sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique principale.

* Matériaux de toitures

- Seuls sont autorisés :
 - les tuiles plates traditionnelles, de teinte terre cuite vieillie nuancée (65 par m²)
 - les tuiles plates ou mécaniques vieillies ou nuancées dans les tons rouges nuancés (15 par m²)
 - Les bâtiments existants avec petites tuiles seront conservés.
 - La couleur des toitures devra être en accord avec celles environnantes.

3 - Façades et ouvertures

- Une façade sera considérée comme un élément d'un tout (rue, quartier, cour commune, place ...)
- Les façades seront enduites ou en pierre naturelle.
- Les enduits seront dans les tons de la pierre locale.
- Les encadrements des ouvertures seront si possible en pierre et resteront apparents.
- En cas de rénovation, tous les encadrements en pierre seront conservés en apparent.
- Les menuiseries extérieures seront en bois naturel ou peint dans les tons beige ou gris clair.
- Les portes de garage seront plus hautes que larges. Le linteau sera de préférence en arrondi ou en anse de panier. Les hublots sont interdits.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges.
- Les volets pleins seront sans écharpe.
- Les persiennes sont autorisées.

4 - Clôtures

Les clôtures seront édifiées à l'alignement. Elles permettront d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre les bâtiments.

Les murs seront traités dans le même esprit que la façade principale.

Les clôtures seront assurées par des murs de hauteur équivalente à ceux environnants.

Ces murs seront soit en pierres locales, soit en matériaux destinés à être enduits. Les enduits seront de la couleur de la pierre locale.

Les portes charretières pourront être des grilles ou des vantaux pleins.

Article Ua12 – Stationnement des véhicules

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

Il est exigé pour les établissements commerciaux une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser ces dites places.

Article Ua13 – Espaces libres et 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

SECTEUR Ub

GENERALITES SUR LA ZONE :

Cette zone, de bâti récent, est assez aérée.

Les constructions y sont de nature pavillonnaire et peu dense.

Elles sont construites en retrait de l'alignement du Domaine Public.

Les clôtures sont constituées majoritairement par des murets assez bas, surmontés de grilles, grillages ou palissades à claire-voie.

Elles sont souvent doublées intérieurement d'une haie.

L'ambiance est assez "végétale" par opposition à la zone Ua plutôt "minérale".

Les espaces libres entre les constructions sont plantés d'arbres et d'arbustes.

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

Article Ub1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdites

I – Rappel

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

II – Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions nouvelles à usage industriel
- les lotissements d'activités
- les caravanes isolées
- les habitations légères de loisir
- les terrains de caravaning et de camping
- les dépôt de véhicules désaffectés
- les dépôt de toute nature à l'exception des stockage de bois de chauffage
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières
- les installations classées
- les constructions à usage agricole servant à l'abri d'animaux

Article Ub2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I – Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

- L'extension des constructions industrielles existantes seulement si elles sont modérées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Cependant, l'extension des installations classées existantes soumise à autorisation sera autorisée.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation implantées en zone d'exposition au bruit, seulement si elles répondent aux prescriptions des différents décrets relatifs à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les dépôts de bois de chauffage seulement s'ils constituent la consommation annuelle de l'habitation et limités à 35 m³ et s'ils sont stockés sur une parcelle bâtie.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

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

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

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

Article Ub4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Eau

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

2- Electricité – Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée, en particulier dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

3- Assainissement

1. Eaux usées

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

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ou viticoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet.

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

2. Eaux pluviales

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

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

Article Ub5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

Article Ub7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Article Ub8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article Ub9 – Emprise au sol

Sans objet

Article Ub10 – Hauteur des constructions

Aucun niveau de plancher ne sera admis dans le secteur Sud de la Rue de Serrigny et dans le secteur des Cras, vers la Salle des Fêtes, s'il est inférieur à celui de la chaussée avoisinante.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3 niveaux, soit (R+1+C) pour les constructions à usage d'habitation. Dans tous les cas la hauteur maximale autorisée est de 12 m.
- 12 m pour les autres constructions.
- Des sous-sols enterrés peuvent être admises à condition que le constructeur démontre qu'il a pris en compte et réglé les éventuels problèmes de venue d'eau soit par ruissellement, soit par infiltration.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article Ub11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Généralités

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les exhaussements du sol au-dessus du terrain naturel en devront pas dépasser 0,80 m.

2 - Toitures

* Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse, soit encore au moyen de terrasses dans la mesure où elles se composent avec l'ensemble existant ou à créer.
Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.
Les croupes sont autorisées.

* Matériaux de toitures

- Les matériaux de toiture recommandés sont :
 - les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée
 - les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées
 - les tuiles mécaniques rouges de récupération
- Sont interdites les toitures apparentes en ardoise, shingel, tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.
La teinte sera proche de celle des bâtiments environnants.

3 - Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4 - Clôtures

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

Article Ub12 – Stationnement des véhicules

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

Il est exigé pour les établissements commerciaux une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser ces dites places.

Article Ub13 – Espaces libres et 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

SECTEUR Uc

GENERALITES SUR LA ZONE :

Cette zone, de bâti récent plus ou moins récent, est assez aérée.

Les constructions y sont de nature pavillonnaire.

Cette zone est située intégralement en secteur sensible aux inondations soit par ruissellement, soit par débordement de la rivière "La Lauve" selon les indications de l'atlas des zones inondables de la région de Bourgogne.

Les règles d'occupation du sol sensiblement identiques à celles de la zone Ub auront pour spécificité d'imposer une altitude minimale pour les constructions nouvelles.

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

Article Uc1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdites

I – Rappel

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

II – Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions nouvelles à usage industriel
- les lotissements d'activités
- les caravanes isolées
- les habitations légères de loisir
- les terrains de caravaning et de camping
- les dépôt de véhicules désaffectés
- les dépôt de toute nature à l'exception des stockage de bois de chauffage sur les parcelles bâties
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières
- les installations classées
- les constructions à usage agricole servant à l'abri d'animaux

Article Uc2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I – Rappels

4. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
5. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

- L'extension des constructions industrielles existantes seulement si elles sont modérées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Cependant, l'extension des installations classées existantes soumise à autorisation sera autorisée.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation implantées en zone d'exposition au bruit, seulement si elles répondent aux prescriptions des différents décrets relatifs à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les dépôts de bois de chauffage seulement s'ils constituent la consommation annuelle de l'habitation et limités à 35 m³ et s'ils sont stockés sur une parcelle bâtie.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uc3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

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

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

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

Article Uc4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Eau

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

2- Electricité – Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée, en particulier dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

3- Assainissement

3. Eaux usées

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

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ou viticoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet.

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

4. Eaux pluviales

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

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

Article Uc5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Uc6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

Article Uc7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Article Uc8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article Uc9 – Emprise au sol

Sans objet

Article Uc10 – Hauteur des constructions

Aucun niveau de plancher ne sera admis en dessous du niveau de la chaussée avoisinante augmenté de 0,30 m.

Les sous-sols sont interdits dans cette zone.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3 niveaux, soit (R+1+C) pour les constructions à usage d'habitation.
- 12 m pour les autres constructions.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article Uc11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Généralités

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

- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions; leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les exhaussements du sol au-dessus du terrain naturel en devront pas dépasser 0,80 m.

2 - **Toitures**

* **Formes de toitures**

- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse, soit encore au moyen de terrasses dans la mesure où elles se composent avec l'ensemble existant ou à créer.
Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.
Les croupes sont autorisées.

* **Matériaux de toitures**

- Les matériaux de toiture recommandés sont :
 - les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée
 - les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées
 - les tuiles mécaniques rouges de récupération
- Sont interdites les toitures apparentes en ardoise, shingel, tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.
La teinte sera proche de celle des bâtiments environnants.

3 - **Matériaux et couleurs**

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4 - Clôtures

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

Article Uc12 – Stationnement des véhicules

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

Il est exigé pour les établissements commerciaux une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser ces dites places.

Article Uc13 – Espaces libres et 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

SECTEUR Uh

GENERALITES SUR LA ZONE :

Cette zone est principalement constituée par le château et ses abords.

Seule l'extension limitée des constructions existantes est admise.

Le château et son parc constituent des éléments à protéger en raison de leur valeur historique.

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

Article Uh1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdites

I – Rappel

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

II – Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation sauf si elles sont des extensions limitées des bâtiments existants.
- les constructions nouvelles à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions nouvelles à usage industriel
- les lotissements d'activités
- les caravanes isolées
- les habitations légères de loisir
- les terrains de caravaning et de camping
- les dépôt de véhicules désaffectés
- les dépôt de toute nature à l'exception des stockages de bois de chauffage.
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières
- les installations classées
- les constructions à usage agricole servant à l'abri d'animaux

Article Uh2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I – Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

Les constructions nouvelles quelque soit leur usage seulement si elles sont des extensions limitées des constructions existantes et sous réserves qu'elles respectent l'architecture de ces dernières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uh3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Sans objet.

2 - Voirie

Sans objet.

Article Uh4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Eau

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

2- Electricité – Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée, en particulier dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

3- Assainissement

3. Eaux usées

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

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ou viticoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet.

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

4. Eaux pluviales

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

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

Article Uh5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Uh6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article Uh7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article Uh8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article Uh9 – Emprise au sol

Sans objet

Article Uh10 – Hauteur des constructions

Sans objet.

Article Uh11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Généralités

Sans objet.

2 - Toitures

Sans objet.

3 - Façades et ouvertures

Sans objet.

4 - Clôtures

Sans objet.

Article Uh12 – Stationnement des véhicules

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser ces dites places.

Article Uh13 – Espaces libres et 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uh14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

SECTEUR U/

GENERALITES SUR LA ZONE :

Bien qu'entièrement équipée par les réseaux, cette zone reste à caractère peu urbanisé. Elle est occupée par des installations sportives et apte à recevoir des installations de camping / caravaning.

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

Article U/1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdites

I – Rappel

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

II – Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions nouvelles à usage industriel
- les lotissements d'activités
- les caravanes isolées
- les dépôt de véhicules désaffectés
- les dépôt de toute nature à l'exception des stockages de bois de chauffage
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières
- les installations classées
- les constructions à usage agricole servant à l'abri d'animaux

Article U/2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I – Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

- Les constructions de toute nature ne sont autorisées que si elles sont liées et directement nécessaires aux activités sportives, de loisir ou de camping - caravaning.
- Les dépôts de bois de chauffage seulement s'ils constituent la consommation annuelle de l'habitation et limités à 35 m³ et s'ils sont stockés sur une parcelle

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U13 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

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

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

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

Article U14 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Eau

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

2- Electricité – Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée, en particulier dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

3- Assainissement

1. Eaux usées

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

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ou viticoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet.

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

2. Eaux pluviales

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

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

Article U15 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article U/6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

Article U/7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Article U/8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article U/9 – Emprise au sol

Sans objet

Article U/10 – Hauteur des constructions

Aucun niveau de plancher ne sera admis dans le secteur des "Lauchères" s'il est inférieur à celui de la chaussée avoisinante existante, augmenté de 0,30 m.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 2 niveaux, soit (RC+C)

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article U/11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Généralités

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les exhaussements du sol au-dessus du terrain naturel en devront pas dépasser 0,80 m.

2 - Toitures

* Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse, soit encore au moyen de terrasses dans la mesure où elles se composent avec l'ensemble existant ou à créer.
Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

* Matériaux de toitures

- Les matériaux de toiture recommandés sont :
 - les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée
 - les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées
 - les tuiles mécaniques rouges de récupération
- Sont interdites les toitures apparentes en ardoise, shingel, tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.
La teinte sera proche de celle des bâtiments environnants.

3 - Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4 - Clôtures

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

Article U/12 – Stationnement des véhicules

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

Il est exigé pour les établissements commerciaux une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser ces dites places.

Article U/13 – Espaces libres et 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U/14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée aux installations artisanales et industrielles.

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

Article Ui1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdites

I – Rappel

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

II – Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissement à usage d'habitation
- les caravanes isolées
- les terrains de caravaning et de camping
- les dépôt de véhicules désaffectés
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières
- les constructions agricoles servant à l'abri des animaux

Article Ui2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I – Rappels

1. L'édification des clôtures est soumises à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ui3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

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

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

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

Article Ui4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Eau

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

2- Electricité – Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée, en particulier dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

3- Assainissement

1. Eaux usées

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

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ou viticoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet.

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

2. Eaux pluviales

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

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

Article Ui5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ui6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

Article Ui7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Article Ui8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article Ui9 – Emprise au sol

Sans objet

Article Ui10 – Hauteur des constructions

Aucun niveau de plancher ne sera admis en dessous de celui de la chaussée avoisinante.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3 niveaux, soit (R+1+C) pour les constructions à usage d'habitation.
- 12 m pour les autres constructions.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article Ui11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Généralités

- L'aspect des constructions à usage d'activité industrielle ou commerciale ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions; leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les exhaussements du sol au-dessus du terrain naturel en devront pas dépasser 0,80 m.

2 - Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

3 - Clôtures

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

Article Ui12 – Stationnement des véhicules

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

Il est exigé pour les établissements commerciaux une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser ces dites places.

Article Ui13 – Espaces libres et 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

TITRE 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

I - CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser est pourvue à sa périphérie de voies et de réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de capacité suffisante pour assurer la desserte des constructions à implanter.

II – OPTIONS D'AMENAGEMENT

Les zones AU sont destinées à être urbanisées à court terme selon les principes d'aménagement définis dans les schémas d'organisation de secteurs exprimés dans le Projet d'Aménagement et Développement Durable de la commune (PADD).

Elles constitueront les nouveaux quartiers de même caractère que la zone Ub.

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

Article AU1 – Types d'occupations ou d'utilisation des sols interdites

I – Rappel

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

II – Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions nouvelles à usage industriel
- les lotissements d'activités
- les caravanes isolées
- les habitations légères de loisir
- les terrains de caravaning et de camping
- les dépôt de véhicules désaffectés
- les dépôt de toute nature
- les exhaussements et affouillements du sol

- les carrières
- les installations classées
- les constructions à usage agricole servant à l'abri d'animaux

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I – Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II – Principes d'utilisation du sol

Les constructions et installations ne pourront être réalisées que sous forme d'opérations d'ensemble.

Elles devront respecter les schémas d'organisation de secteur mentionnés précédemment et ne pas compromettre l'aménagement du reste du secteur tout en gardant un aménagement cohérent de l'ensemble. Elles devront de plus s'intégrer aux quartiers existants.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation implantées en zone d'exposition au bruit, devront répondre aux prescriptions des différents décrets relatifs à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Par exception :

- Les constructions isolées pourront être admises sous conditions que soit démontrée et reconnue l'impossibilité de s'intégrer à une opération d'ensemble.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Dans la zone AU_i, aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la RN 74.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

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

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

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

Article AU4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

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

2 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée, en particulier dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

3 - Assainissement

1. Eaux usées

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

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ou viticoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet.

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

2. Eaux pluviales

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

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

Article AU5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

A défaut, les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Article AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article AU9 – Emprise au sol

La superficie au sol de l'ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 30 % de la superficie du terrain..

Article AU10 – Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3 niveaux, soit (R+1+C) pour les constructions à usage d'habitation, un sous-sol peut être admis à conditions qu'il soit enterré au moins de 1,20 m et que le

constructeur démontre qu'il a réglé les éventuels problèmes de venue d'eau. Dans tous les cas la hauteur maximale autorisée est de 12 m.

- 12 m pour les autres constructions.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article AU11 – Aspect extérieur

1 - Généralités

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions; leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les exhaussements du sol au-dessus du terrain naturel en devront pas dépasser 0,80 m.

2 - Toitures

*** Formes de toitures**

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

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendances.

*** Matériaux de toitures**

- Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.
- Le Fibrociment peut être utilisé en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage d'activités économiques ou à usage agricole.

3 - Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4 - Clôtures

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

Article AU12 – Stationnement des véhicules

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

Il est exigé pour les établissements commerciaux une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser ces dites places.

Article AU13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

1 – Les 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.

2 – Obligation de planter

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_i

I - CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser est pourvue à sa périphérie de voies et de réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de capacité suffisante pour assurer la desserte des constructions à implanter.

II – OPTIONS D'AMENAGEMENT

Les zones AU_i sont destinées à être urbanisées à court terme selon les principes d'aménagement définis dans les schémas d'organisation de secteur exprimés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune (P.A.D.D.).

Elles constitueront les nouveaux quartiers de même caractère que les zones U_i correspondantes.

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

Article AU_i1 – Types d'occupations ou d'utilisation des sols interdites

I – Rappel

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

II – Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissement à usage d'habitation
- les caravanes isolées
- les terrains de caravaning et de camping

- les dépôt de véhicules désaffectés
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières
- les constructions agricoles servant à l'abri des animaux

Article AUi2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I – Rappels

1. L'édification des clôtures est soumises à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II – Principes d'utilisation du sol

Les constructions et installations ne pourront être réalisées que sous forme d'opérations d'ensemble.

Elles devront respecter les schémas d'organisation de secteur mentionnés précédemment et ne pas compromettre l'aménagement du reste du secteur tout en gardant un aménagement cohérent de l'ensemble. Elles devront de plus s'intégrer aux quartiers existants.

Les constructions à usage d'habitation seront autorisées, seulement si elles sont directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone AUi.

Les constructions nouvelles à usages d'habitation implantées en zone d'exposition au bruit, devront répondre aux prescriptions des différents décrets relatifs à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Par exception :

- Les constructions isolées pourront être admises sous conditions que soit démontrée et reconnue l'impossibilité de s'intégrer à une opération d'ensemble.
- Les changements de destination et les extensions limitées des constructions pourront être autorisés si elles étaient existantes lors de l'approbation du PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUi3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Dans la zone AU_i, aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la RN 74.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

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

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

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

Article AU_i4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

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

2 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée, en particulier dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

3. - Assainissement

1. Eaux usées

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

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ou viticoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet.

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

2. Eaux pluviales

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

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

Article AUi5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article AUi6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Toutefois, le long de la RN 74, les constructions devront s'implanter à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 30 m.

Article AUi7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

A défaut, les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Article AUi8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article AUi9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article AUi10 – Hauteur des constructions

Aucun niveau de plancher ne sera admis en dessous de celui de la chaussée avoisinante.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 12m

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article AUi11 – Aspect extérieur

1 - Généralités

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions; leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les exhaussements du sol au-dessus du terrain naturel en devront pas dépasser 0,80 m.

2 - Toitures

* Formes de toitures

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

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendances.

3 - Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4 - Clôtures

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

Article AUi12 – Stationnement des véhicules

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

Il est exigé pour les établissements commerciaux une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser ces dites places.

Article AUi13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

1 – Les 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.

2 – Obligation de planter

3. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
4. Les espaces non bâtis doivent être plantés.
5. Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUi14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

TITRE 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone agricole à protéger.

Cette zone comporte 2 secteurs :

- Secteur A dévolu à la polyculture
- Secteur Av classé en zone AOC , occupé majoritairement par la vigne

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

Article A1 – Occupations et utilisations des sols interdites

I – Rappel

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

II – Interdictions

Sont interdites toutes constructions à usage d'habitation ou d'activité sauf celles mentionnées à l'article suivant.

Toute construction est interdite en zone Av.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol admises à conditions particulières

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Conformément aux dispositions de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre et la restauration des bâtiments répertoriés en annexe est autorisée.

II. Occupations ou utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

Les ouvrages techniques divers sont autorisés seulement s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou s'ils sont des équipements d'infrastructure.

Dans le secteur A ne sont autorisés que :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les installations classées, seulement si elles sont liées à l'activité agricole.
- Les constructions agricoles destinées au logement des récoltes et au rangement du matériel.
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20 % de la SHOB existante.
- La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés en annexe (Aa1 – Aa2 – Aa3) conformément aux dispositions de l'article L 123-3-1 du Code de l'urbanisme.
- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs conformément aux dispositions de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme.
Seuls les bâtiments répertoriés en annexe A1, A2 sont concernés.
Ces bâtiments ne pourront faire l'objet d'aucune extension.

Dans le secteur Av ne sont autorisés que :

- Les murs de soutènement à conditions qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux sur les parcelles adjacentes et sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant. Les murs en béton devront être revêtus d'un parement qui s'intégrera à l'environnement.
- Extension, dans la limite de 20 % de la SHOB existante, des constructions existantes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

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

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

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

Article A4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

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

2 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée, en particulier dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

3 - Assainissement

1. Eaux usées

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

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

Article A5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

Toutefois, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 30 m de l'axe de la RN 74.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article A9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article A10 – Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3 niveaux, soit (R+1+C) pour les constructions à usage d'habitation
- 12 m pour les autres constructions.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article A11 – Aspect extérieur

1 - Généralités

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- Les exhaussements du sol au-dessus du terrain naturel en devront pas dépasser 0,80 m.

2 - Toitures

*** Formes de toitures**

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

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

*** Matériaux de toitures**

- Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.
- Le Fibrociment peut être utilisé en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture dans les bâtiments à usage agricole.

3 - Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les couleurs franches et les matériaux brillants sont à éviter.
- Les bardages seront en bois ou métalliques laqués bruns ou gris foncé.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Article A12 – Stationnement des véhicules

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

Article A13 – Espaces libres et 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

TITRE 5

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone a un caractère naturel, forestier et de protections historiques.

Elle comporte 2 secteurs :

- 1 secteur N essentiellement forestier
- 1 secteur Nc affecté aux carrières et à leur exploitation

Zone Nc :

Dans cette zone sont autorisées les occupations du sol nécessaires à l'exploitation des carrières ainsi qu'à l'installation d'unités de concassage des matériaux extraits sur place. Les activités de transformation, par sciage et polissage, notamment des blocs extraits sur place ou importés, sont interdites.

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

Article N1 – Occupations ou d'utilisation des sols interdites

I. Rappels

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

II. Interdictions

Sont interdites toutes constructions à usage d'habitation ou d'activité sauf celles mentionnées à l'article suivant.

Article N2 - Occupations ou utilisations soumises à conditions particulières

I. Rappels

- 1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II. Occupations ou utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les ouvrages techniques divers sont autorisés seulement s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics

Dans la zone Nc :

- Les constructions à usage d'entretien de stockage et de bureau, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation des carrières et au concassage des matériaux extraits sur place.
- Les constructions et installations diverses, seulement si elles sont directement liées à l'exploitation des carrières, et au concassage des matériaux extraits sur place.
- Les bâtiments et unités de transformations s'ils sont existants.
- Les carrières, seulement si elles ont fait l'objet d'une autorisation administrative relative aux installations classées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

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

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

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

Article N4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

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

2 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée, en particulier dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

3 - Assainissement

1. Eaux usées

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

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

Article N5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m des limites séparatives.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article N9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article N10 – Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 m

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article N11 – Aspect extérieur

1 - Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article N12 – Stationnement des véhicules

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

Article N13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

San objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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