



*COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
CHALON VAL DE BOURGOGNE*

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Dracy-le-Fort
APPROBATION**

4 – REGLEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire en date de ce
jour :

Le 28 juin 2012

Le Président,

Urbaniste

Sylvaine Vion urbaniste opqu architecte dplg
1015 avenue des Jeux Olympiques – Le Mikado D1
38100 Grenoble
urba-svion@orange.fr

Géomètre-Expert

2AGE-CONSEILS - Atelier d'Aménagement et de Géomètres-Experts
2 rue Marie Curie
71100 Lux
chalon@2age.fr

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD	43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH	62
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL	69
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX	76
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	84
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	88
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	95
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	96
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AhI	104
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	109
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	110
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NhI	120
ANNEXES	126

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Dracy-le-Fort.

1.2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Délimitation des différentes zones

Les différentes zones délimitées par les documents graphiques du règlement, pour lesquelles un règlement spécifique s'applique, sont :

Les zones urbaines, dites "U"

Ces zones font l'objet des articles du titre II. Elles comprennent les zones et secteurs suivants :

- UA
- UB
- UC
- UD
- UE
- UH
- UL
- UX

Les zones à urbaniser, dites "AU"

Ces zones font l'objet des articles du titre III. Elles comprennent les zones et secteurs suivants :

- 2AU indicées ou non : ouverture à l'urbanisation par modification ou révision.
- 1AU indicées : ouverture à l'urbanisation par opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur.

Les zones agricoles, dites "A"

Ces zones font l'objet des articles du titre IV. Elles comprennent les zones et secteurs suivants :

- A / Ae / Ahl

Les zones naturelles et forestières, dites "N".

Ces zones font l'objet des articles du titre V. Elles comprennent les zones et secteurs suivants :

- N / Na / Nh1 / Nh2 / Nhl / NI / Np/ Ns

Mention des dispositions relevant des articles R.123-11 et R.123-12 mises en œuvre

Le PLU définit également :

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme sont délimités sur le plan.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. La liste des éléments repérés au document graphique constitue l'annexe 1 du règlement.

1.3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment

Articles dit d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

Article R.111-2. *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".*

Article R.111-4. *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

Article R.111-15. *"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".*

Article R.111-21. *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".*

L'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme, relatif au refus de permis de construire pour insuffisance des réseaux

"Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

Elles sont annexées au Plan Local d'Urbanisme (liste et plan).

Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain.

L'article L.111-3 du Code Rural

" Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

Compatibilité des règles de lotissement avec celles du plan local d'urbanisme

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celle du lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent durant un délai de 5 ans à l'achèvement du lotissement ; à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU approuvé, ce sont les dispositions du règlement autorisé qui s'appliquent.

Les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU en vigueur s'y substitueront automatiquement sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis (article L.442-9 du code de l'urbanisme).

La liste des lotissement concernés est annexée au présent règlement (annexe 2).

1.4 – RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES POUR CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Clôtures

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration sur l'ensemble du territoire communal, conformément au d) de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans la commune.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé, ou dans un périmètre de protection des monuments historiques.

Espaces boisés

- Dans les espaces boisés classés (titre de l'article L.130-1 :
 - Les demandes de défrichement sont irrecevables ;
 - Les coupes et abattages sont soumis à déclaration (sous réserve des dispositions de l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Dans les espaces boisés repérés au titre de l'article L.123-1-5-7°, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L. 312.2 du Code forestier.

1.5 – DEPASSEMENT DE COS POUR FAVORISER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES

Conformément aux dispositions de l'article L128-1 du Code de l'urbanisme qui dispose : « *Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.*

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

Conformément aux dispositions de l'article L128-2 du Code de l'urbanisme qui dispose : « *Les dispositions de l'article L. 128-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal* ».

Conformément aux dispositions de l'article L128-3 du Code de l'urbanisme qui dispose : « *L'application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1 ne peut entraîner une majoration du coefficient d'occupation des sols ou un dépassement des limites résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol supérieurs à 50 %.* »

La commune souhaite autoriser dans les zones urbaines (U) et à urbanisées (AU) la possibilité de dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS) de 20%.

Cette mesure peut s'appliquer aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions de constructions existantes, à condition toutefois, que le conseil municipal ou l'établissement public de coopération intercommunal concerné ait délibéré sur son principe, qu'il ait un plan local d'urbanisme qui détermine un COS et qu'il ait indiqué les zones concernées. La parution de l'arrêté du 3 mai 2007 au Journal Officiel du 15 mai 2007 permet aux communes de délibérer immédiatement sur la mise en œuvre de cette procédure.

Pour en bénéficier, les constructions neuves de logements collectifs, de maisons individuelles groupées, d'immeubles à usage tertiaire doivent répondre aux critères des niveaux THPE EnR ou BBC du label « haute performance énergétique ». Le maître d'ouvrage doit joindre au dossier du permis de construire un document établi par un organisme habilité à délivrer le label HPE, attestant que le projet, au stade du permis de construire, respecte les critères de performance requis et que le demandeur s'est engagé à obtenir le label correspondant.

Pour les maisons individuelles isolées neuves, le bénéfice du dépassement du COS peut être accordé à la double condition : d'avoir un niveau de consommation inférieur de 20 % au moins à la consommation de référence résultant de l'application de la RT 2005 et de respecter une des quatre conditions portant sur l'utilisation des énergies renouvelables ou de pompes à chaleur performantes.

Pour les constructions existantes, les conditions s'appliquent au bâtiment et à son extension, pour respecter l'objectif de limitation des consommations énergétiques. Les planchers hauts sous combles perdus du bâtiment et de son extension doivent être suffisamment isolés.

Le bâtiment doit faire l'objet de travaux d'installation d'équipements d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur tels que l'ensemble des locaux, constitués par la partie existante et l'extension appartenant au même propriétaire, respecte une des conditions fixées.

Dans ces deux derniers cas, le maître d'ouvrage doit joindre au dossier du permis de construire son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par un diagnostiqueur apte à établir un diagnostic de performance énergétique, attestant que les conditions sont réunies au stade du permis de construire.

1.6 – DEFINITIONS

Accès

Mode de raccordement d'un terrain au domaine public affecté à la circulation.

Adaptation mineure

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée, qui doit être explicite et motivée.

Alignement (article 6) :

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

Aménagement piétonnier :

En application de l'article L.123-1-6°, les documents graphiques du règlement indiquent, conformément à la légende, des espaces de voirie destinés à recevoir un aménagement piétonnier. Cette indication ne s'oppose pas à l'accès des vélos et des véhicules des services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la desserte du site.

Aspect extérieur des constructions (article 11) :

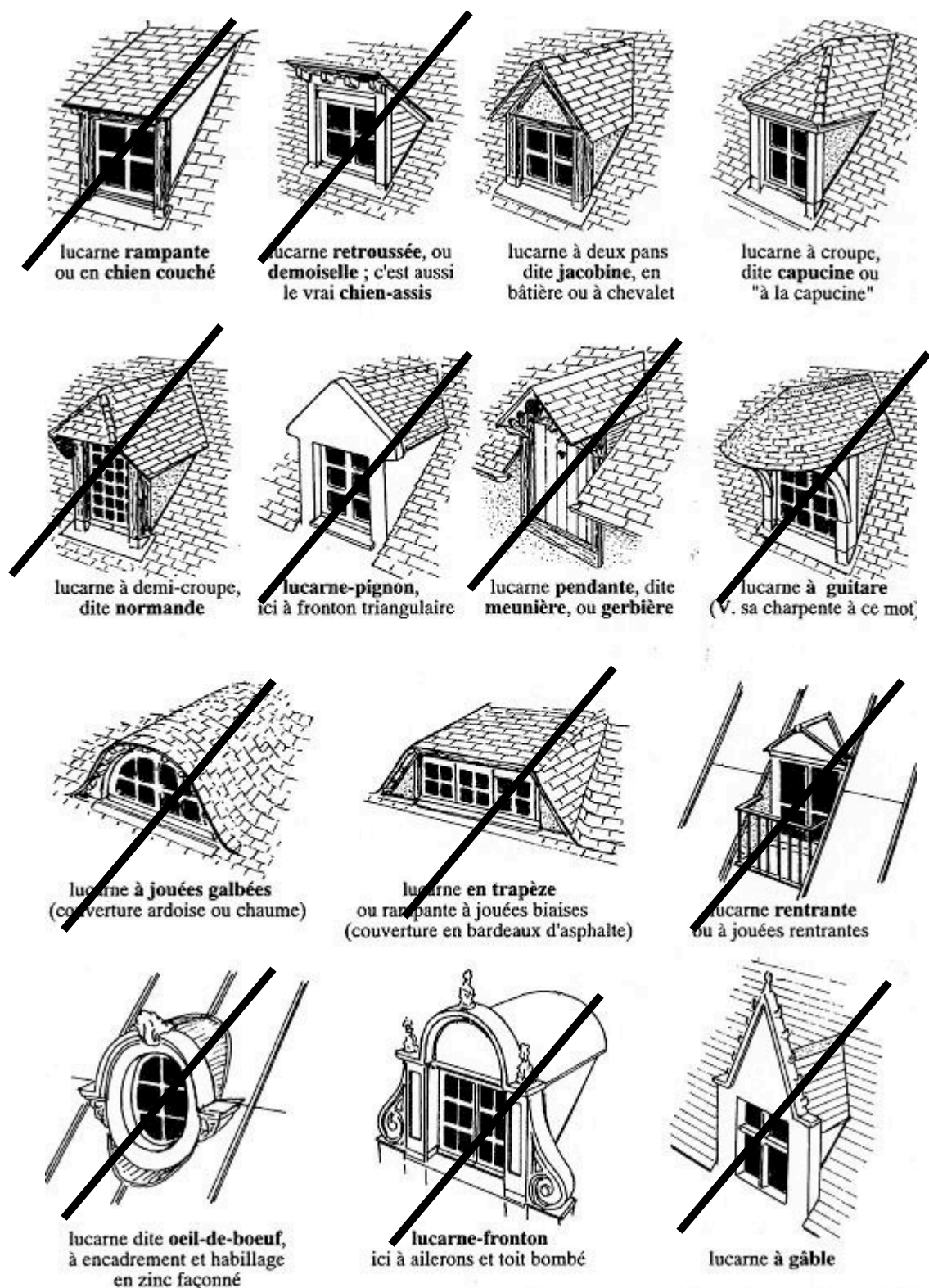
Constructions bois

Rondin de bois ou fuste		
-------------------------	---	---

Lucarnes

C'est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. Elle est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

Les lucarnes barrées ne sont pas admises.



Bâtiment protégé, élément particulier protégé (article 11) :

Le PLU protège, en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, des immeubles (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Destinations des locaux (articles 1, 2, 12, 13, 14) :

Pour l'application de l'article 14, seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

Annexes non accolées des habitations

Construction ou ouvrage indépendants physiquement du corps principal d'un bâtiment, constituant sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (garage, stationnement couvert, abri de jardin, bûchers ou abris à bois, barbecue, petite serre d'agrément, petits boxes à animaux domestiques, local technique pour piscine). Les annexes doivent comporter au moins partiellement un espace couvert et/clos. Les piscines ne constituent pas des annexes.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les gîtes ruraux et les chambres d'hôte.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire, ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

Hébergement touristique ou hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Sont également classés dans cette destination les gîtes d'étape et de séjours, les gîtes d'enfants et les centres de vacances quand ils comportent le minimum d'espaces propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie) et que l'hébergement est temporaire.

Commerces

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements de santé : dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant agricole. L'unité de référence considérée étant :

- une surface minimum d'installation (SMI) dans le cas de construction à usage d'habitation
- une demi SMI dans le cas de constructions agricoles techniques (stabulation, hangars, chaix...)

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. (...) Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles. »

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) (article 14)

Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme. Le coefficient d'occupation du sol correspond au rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain à la surface de ce terrain.

Place de stationnement banalisée :

Une place de stationnement banalisée est accessible à tous les habitants ou usagers de l'opération, contrairement à une place de stationnement réservée ou prévue à une autre effet (place pour véhicule de personne à mobilité réduite, par exemple).

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général. Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique :

En application de l'article L.123-2-c° du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

Emprise au sol des constructions, coefficient d'emprise au sol (article 9) :

L'emprise au sol est la projection sur un plan horizontal du volume hors œuvre de la ou des constructions, y compris les annexes et les constructions partiellement enfouies.

Le coefficient d'emprise est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain prise pour référence (terrain d'assiette du projet).

Espace boisé classé (article 13):

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Espaces libres (article 13) :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces hors voie, libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

Hauteur maximale (article 10) :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- à l'égout de toiture.

Liaison piétonnière (article 3) :

En application de l'article L.123-1 § 6°, les documents graphiques du règlement indiquent, conformément à la légende, le principe de tracé de liaisons piétonnières à conserver, créer ou modifier.

Logement locatif social :

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Surface de plancher (article 14) :

La surface de plancher est définie par le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011.

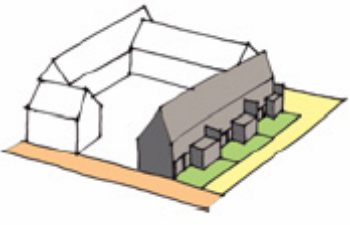
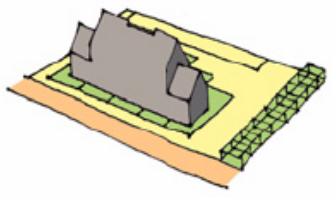
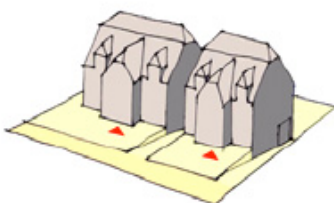
Types d'habitat :

Habitat collectif

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements) locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel qui n'en comporte qu'un (pavillon). La taille des immeubles d'habitat collectif est très variable : il peut s'agir de tours, de barres, mais aussi le plus souvent d'immeubles de petite taille.

La gestion du stationnement est collective, qu'il soit couvert et/ou extérieur.

Habitat intermédiaire

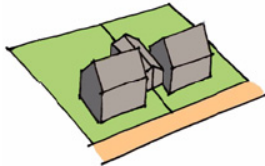
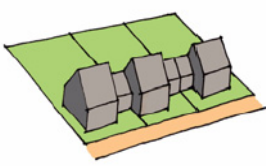
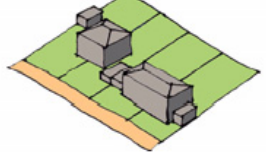
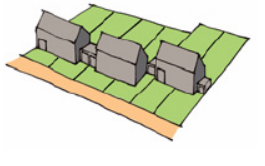
		
Grange rénovée	Maisons superposées et accolées	Petits collectifs

Il s'agit d'un ensemble d'habitations avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas 4 niveaux (RDC + 2 étages + combes aménagés par exemple) et avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Une partie du logement bénéficie d'un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable). Les parties communes sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. L'entrée du logement a un caractère privatif.

Il peut s'agir de maisons superposées et accolées, de fermes rénovées dans lesquelles sont aménagées plusieurs logements.

La gestion du stationnement extérieur est collective.

Habitat individuel groupé ou individuel dense

			
Maisons accolées	Maisons en bande	Maisons jumelées	Maisons jumelées accolées

Il s'agit de maisons accolées, en bande ou jumelées ; ce type d'habitat est une des expressions de l'habitat intermédiaire.

La gestion du stationnement peut être individualisée ou collective.

Habitat individuel

Forme d'habitat où ne réside qu'une seule famille, par opposition à l'habitat collectif comportant plusieurs logements dans un même bâtiment. Il est caractérisé par la maison individuelle ou pavillon.

La gestion du stationnement est individualisée.

Tènement :

Un tènement est une propriété foncière d'un seul tenant, quelque soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Voie de desserte :

Voie conçue pour permettre la circulation locale et desservir les propriétés riveraines.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA – ZONE URBAINE CENTRE ANCIEN

UB – ZONE URBAINE PROLONGEMENT DU CENTRE ET HAMEAUX ANCIENS

UC – ZONE URBAINE HABITAT

UD – ZONE URBAINE HABITAT FAIBLE DENSITE

UE – ZONE URBAINE DE GESTION DU DOMAINE DE L'ORBIZE

UH - ZONE URBAINE DESTINEE AUX ACTIVITES HOSPITALIERES

UL – ZONE URBAINE DEDIEE AUX EQUIPEMENTS DE LOISIRS

UX – ZONE URBAINE DEDIEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1 – Les constructions destinées à :

- L'artisanat ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- L'industrie.
- L'exploitation agricole.
- L'exploitation forestière.
- La fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

1.2 – Les carrières et les mines

- L'ouverture
- L'exploitation

1.3 – Les caravanes isolées sauf hypothèse visée à l'article R.111-40-2°

1.4 – Les terrains de camping, de caravanage et résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classé hébergement léger, les habitations légères de loisirs

1.5 – Les travaux, installations et aménagements

- Le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les garages collectifs de véhicules particuliers indépendants d'une opération d'habitation
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de matériaux et de déchets
- Les exhaussements et les affouillements ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

2.1 – Les constructions destinées :

2.1.1 – à l'artisanat à condition que par la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2 – aux annexes non accolées des habitations aux conditions suivantes :

- deux annexes maximum (existantes ou à créer) par construction principale, implantées sur le tènement foncier où est édifiée la construction principale ;
- la surface d'emprise au sol maximale par annexe est fixée à 30 m² ;
- aucune extension ne sera admise.

2.2 – Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

2.4 – Les travaux, installations et aménagements

2.4.1 – Les clôtures aux conditions définies à l'article 11 de la zone.

2.4.2 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

2.5 – Les coupes et abattages d'arbres – Les défrichements

2.5.1 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.5.2 – Les parcs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont à préserver. Seules les annexes sont autorisées, sous réserve que, par leur implantation et leur emprise, elles ne mettent pas en cause le caractère boisé dominant. En cas de défrichement, les arbres seront remplacés pour reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation des caractères paysagers.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, après validation d'un architecte conseil de la commune ou du CAUE.

Dans les périmètres archéologiques repérés au plan de zonage, toute découverte faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit immédiatement être signalée aux autorités compétentes - le maire de la commune, la gendarmerie ou le service régional de l'archéologie (DRAC Bourgogne), en application de l'article L.544-3 du code du patrimoine.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

3.1 – Accès

Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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

Pour les groupes de garages individuels, un seul accès sur la voie publique est autorisé.

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).

Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plate-forme d'au moins 7 m., sauf dispositions particulières introduites dans les orientations d'aménagement le cas échéant.

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

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local ou annexe pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte,
- leur rétention,
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent,
- le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

4.3 – Réseaux

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4.4 – Déchets ménagers

Pour toute construction neuve d'un bâtiment d'habitation (ou habitat groupé) regroupant au minimum 2 logements, il est exigé la réalisation d'un local poubelle, accessible depuis la voie publique, fonction de la capacité d'accueil de l'immeuble (ou habitat groupé).

Les dimensions sont données par les services de la Communauté d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne de part sa compétence sur la collecte des déchets – le pétitionnaire prendra soin de recueillir les informations directement auprès de ceux-ci.

A titre indicatif :

Nombre de logements	Surface minimum
2	3m ²
3 à 6	6 m ²
7 à 9	8 m ²
10 à 11	9 m ²
12 à 13	10 m ²
13 à 17	12 m ²
18	15 m ²
19 à 22	18 m ²
23 à 25	20 m ²
Au-delà de 25	Consulter la CACVB

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Règles

Les constructions peuvent :

- soit s'implanter à l'alignement,
- soit s'implanter avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

6.2 – Cas particuliers

6.2.1 – Travaux sur les constructions existantes

Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- en cas de travaux ou de reconstructions après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 ;
- en cas d'adossement à une construction existante implantée en limite de propriété ou en cas d'extension dans le prolongement de la façade d'une construction existante ne respectant pas le prospect du PLU, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect permettant l'intégration à la morphologie urbaine existante.

6.2.2 – Autres cas

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

6.2.3 – Les piscines respecteront un recul minimal de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7.1 – Implantations

Les constructions peuvent :

- soit s'implanter sur la limite séparative,
- soit s'implanter avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites.

7.2 – Servitude de cour commune

Il est possible de déroger à la règle générale (7.1 - Implantations) par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de cour commune. Lorsqu'il existe une telle servitude, le recul sur le fond dominant se calcule par rapport à la limite de la cour commune, le recul sur le fond servant se calcule par rapport à la limite de cour commune.

7.3 – Cas particuliers

7.3.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

7.3.2 – Pour les annexes non accolées, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché peut être de 3 m. à condition que le linéaire de façade parallèle à la limite n'excède pas 6 m.

7.3.3 – Les piscines respecteront un recul minimal de 5 m.

7.3.4 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance d'implantation entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

9.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas :

- les sous-sols enterrés,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux sur les constructions existantes.

9.1 – Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,3.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m, sauf pour les destinations suivantes.

10.1.2 – La hauteur maximale des constructions destinées aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 9 m.

10.1.3 – La hauteur maximale des annexes non accolées est fixée à 3,5 m.

10.1.4 – La hauteur maximale des couvertures de piscine est limitée à 1,50 m, comptée depuis la margelle jusqu'au faîtage.

10.2 – Cas particuliers

Des hauteurs différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 ; la hauteur du bâtiment existant constitue la hauteur maximale admise.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées et les vérandas seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures). En cas d'impossibilité technique pour une intégration architecturale, ils pourront être disposés sur la parcelle sans être visible depuis le domaine public.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas aux couvertures de piscine.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.

En cas de terrain pentu, les remblais seront limités à 1m. par rapport au terrain naturel ; ils devront se rapprocher des formes naturelles, avec une pente maximale de 20°.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont interdits.

Les aires de stockage sont admises dans la mesure où elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale et qu'elles soient dissimulées aux vues des tiers.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

11.2 – Aspect des façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini. Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble pour conserver un aspect homogène au bâtiment.

Hormis les constructions en pierre, les façades seront couvertes d'un enduit ou d'un crépis, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les aspects bois et métalliques sont interdits, sauf pour des éléments ponctuels.

Les balcons doivent être intégrés aux volumes existants.

Les volets seront à battant dans le respect des types locaux. Toutefois, les volets roulants sont tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures à condition que le coffre soit dissimulé.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, leur modénature initiale devra être respectée. En cas de réfection totale, soit elles reprendront la modénature des menuiseries traditionnelles, soit elles seront d'une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre, sans petit bois).

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades,
- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.
- l'aspect naturel des éléments métalliques ponctuels.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans minimum, sauf en cas d'annexes accolées. Le pan principal doit être supérieur au plan secondaire. L'inclinaison des pans doit être identique et de valeur constante.

Les toitures à 4 pans sont autorisées pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions environnantes :

- les pentes seront comprises entre 38° et 45° pour les constructions principales et leur extension.
- les pentes seront comprises entre 16° et 45° pour les annexes non accolées et les extensions de type vérandas.

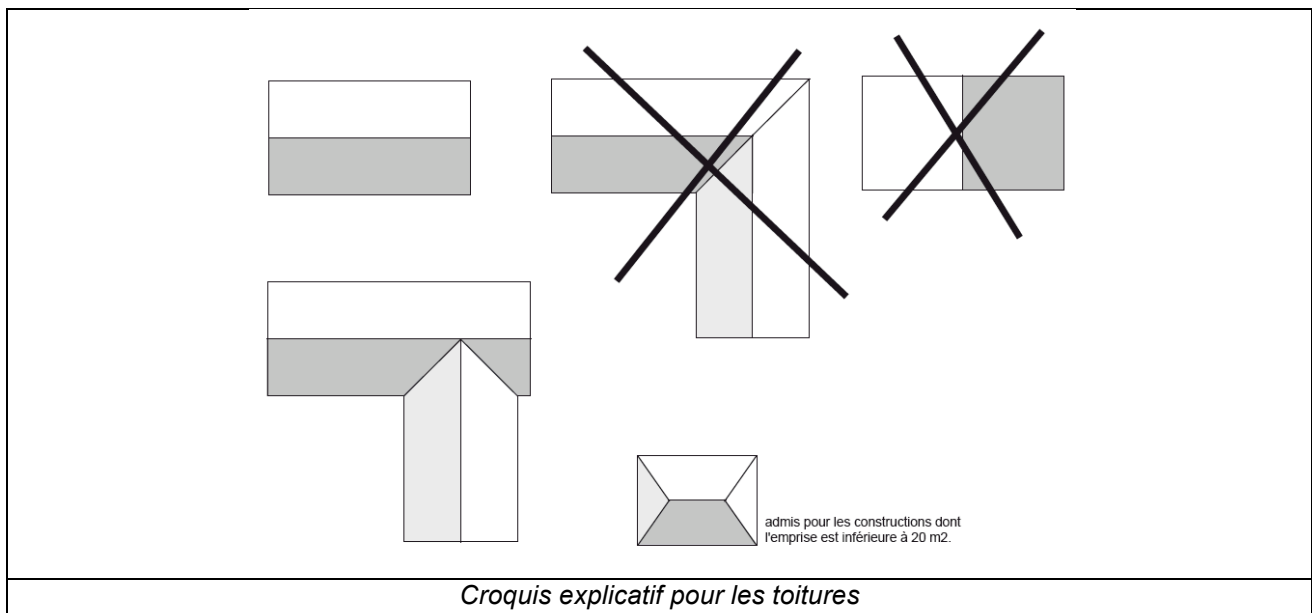
Les matériaux de couverture doivent être dans des teintes en harmonie avec les toitures environnantes et seront composés de tuiles plates ou mécaniques, avec un minimum de 20 tuiles au m² ; en cas de vérandas, la toiture sera d'une teinte similaire à la celle de la toiture principale.

Les débords de toiture devront couvrir l'ensemble de la structure, y compris les balcons et les escaliers.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. La surface des fenêtres de toit et des verrières est limitée à 5% de la surface du versant de toiture concerné.

Concernant les panneaux solaires (thermique et photovoltaïque), ils devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; ils seront dimensionnés en rapport avec les besoins liés à l'occupation de la construction considérée.

En cas de restauration ou d'extension, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la toiture ancienne (volume, pentes et aspects) ; les corniches en débord de toiture doivent être conservées.



Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles permettent une gestion économe de l'eau.

Sont interdits :

- la couleur rouge.
- les toitures indépendantes à un seul pan.
- les croupes et les demi-croupes, sauf pour les lucarnes autorisées et en cas de couverture à 4 pans d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- les débords de toiture en pignon et en fronton de lucarne.
- les tuiles type canal.
- les couvertures en tôle, en fibrociment et en bardeaux asphaltés.

11.4 – Aspect des clôtures

11.4.1 – Règle générale

Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité.

En limite d'emprise publique et des voies, elles ont une hauteur maximale de 1,80 m. et seront constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non de grillage, de grilles à barreaudage ou d'une palissade ajourée en bois,
- soit par un mur plein,
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé, sans mur bahut.

En limite séparative des parcelles urbanisées, elles ont une hauteur maximale de 1,50 m. et seront constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non de grillage, de grilles à barreaudage ou d'une palissade ajourée en bois,
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé, sans mur bahut.

En limite séparative des espaces naturels, elles seront constituées de fils métalliques linéaires ou de grillage de couleur verte ou en travers bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m.

Les portails et les portes seront de dessin simple et sans compartimentage ; leurs hauteurs et colorations seront en harmonie avec celles des clôtures.

11.4.2 – En cas de terrain pentu

lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins ou avec la voie publique nécessite la construction d'un mur de soutènement, la hauteur de celui-ci ne compte pas dans la hauteur de clôture.

11.4.3 – Murs et murets

Les murs et murets existants, en pierres sèches ou à joints, doivent être conservés dans leur intégralité (hauteur et aspect), et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles à la création d'accès.

Les murs sont soit en pierres maçonnées, soit en pierres sèches, soit revêtus d'un enduit s'harmonisant avec la teinte de la construction, ou avec l'environnement bâti.

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m sont autorisés en limite séparative, en cas de construction en mitoyenneté et sur une longueur maximale de 10 m.

11.6 – Eléments de superstructure

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, les éléments de superstructure sont interdits en surplomb ou en façade du domaine public. De plus :

- le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par bâtiment d'habitations. Les paraboles doivent être de teinte de l'environnement qui les supporte ; installées en toiture, elles seront près d'une cheminée.
- les climatiseurs devront être implantés sur les espaces privés, non visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La surface des aires de stationnement, y compris les allées de desserte et les aires de manœuvre, est calculée en fonction de la surface de plancher créée.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.1 – Règles pour les véhicules légers

12.1.1 – Constructions à usage d'habitation.

- 2 places pour 150 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au delà de 150 m² de surface de plancher.

12.1.2 – Logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.

- 1 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.
- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration, y compris s'ils s'accompagnent de création de surface de plancher l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable dans la limite d'un plafond fixé par décret du Conseil d'Etat.

12.1.3 – Commerces

- 100% de la surface de plancher créée pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 50 m².
- Les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 200m.

12.1.4 – Artisanat

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher

12.1.5 – Bureaux

- 1 place par tranche de 25 m² surface de plancher.
- Les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 200m.

12.1.6 – Hébergement hôtelier et restaurant

- 1 place par chambre.
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

12.1.7 – Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil maximale de l'équipement et tiendront compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

12.3 – Règles pour les cycles

Pour toute construction neuve il est exigé, conformément aux prescriptions du Plan de Déplacements Urbains en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 m² par logement en habitat collectif
- 1 m² par tranche de 50 m² de bureaux
- 2 places pour 100 m² de surfaces commerciale
- 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux.
- 1 place pour 30 personnes employées par établissement pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite.

Ces emplacements doivent être facilement accessible, couverts et, pour ce qui concerne l'habitat collectif, fermés en rapport avec le nombre d'entrées (1 local par entrée) et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité (arceaux hauts scellés).

12.4 – Dispositions complémentaires

En cas de programme mixte (habitat et activités), un foisonnement des besoins en stationnement sera admis.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération :

- l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 mètres ; le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- en outre lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application des articles L.123-1-2 et L.333-7-1 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – 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 qui garantit leur préservation intégrale, leur remplacement par des plantations équivalentes ou leur création.

13.2 – Éléments paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Pour les parcs repérés au plan au titre de l'article L.123-1-5-7°, le caractère arboré doit être strictement maintenu. Les arbres abattus seront remplacés par un nombre équivalent d'arbres d'essence rustiques et indigènes.

13.3 – Plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées.

Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé, sauf :

- Pour les commerces, la surface de plancher maximale est limitée à 300 m2.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1 – Les constructions destinées à :

- L'artisanat ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- L'industrie.
- L'exploitation agricole.
- L'exploitation forestière.
- La fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

1.2 – Les carrières et les mines

- L'ouverture
- L'exploitation

1.3 – Les caravanes isolées sauf hypothèse visée à l'article R.111-40-2°

1.4 – Les terrains de camping, de caravanage et résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classé hébergement léger, les habitations légères de loisirs

1.5 – Les travaux, installations et aménagements

- Le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les garages collectifs de véhicules particuliers indépendants d'une opération d'habitation
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de matériaux et de déchets
- Les exhaussements et les affouillements ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

2.1 – Les constructions destinées :

2.1.1 – à l'artisanat à condition que par la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2 – aux annexes non accolées des habitations aux conditions suivantes :

- deux annexes maximum (existantes ou à créer) par construction principale, implantées sur le tènement foncier où est édifiée la construction principale ;
- la surface d'emprise au sol maximale par annexe est fixée à 30 m² ;
- aucune extension ne sera admise.

2.2 – Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

2.4 – Les travaux, installations et aménagements

2.4.1 – Les clôtures aux conditions définies à l'article 11 de la zone.

2.4.2 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

2.5 – Travaux sur les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme (se reporter en annexe du règlement à la liste du bâti d'intérêt architectural et patrimonial)

2.5.1 – Tout projet de démolition est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

2.5.2 – Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti devra recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, préalablement au dépôt du permis de construire.

2.6 – Les coupes et abattages d'arbres – Les défrichements

En cas de défrichement, les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5-7° seront replantées avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation de la dynamique écologique et des caractères paysagers.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, après validation d'un architecte conseil de la commune ou du CAUE.

Toutes occupation et utilisation du sol admise doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°99-1821-2-2 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

3.1 – Accès

Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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

Pour les groupes de garages individuels, un seul accès sur la voie publique est autorisé.

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).

Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plate-forme d'au moins 7 m., sauf dispositions particulières introduites dans les orientations d'aménagement le cas échéant.

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

3.3 – Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus ou créés, conformément au repérage porté sur le plan de zonage.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers et cyclables, ils auront une largeur minimale de 3 m.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, générateurs d'eaux usées doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les cours d'eaux.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte,
- leur rétention,
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent,
- le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

4.3 – Réseaux

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4.4 – Déchets ménagers

Pour toute construction neuve d'un bâtiment d'habitation (ou habitat groupé) regroupant au minimum 2 logements, il est exigé la réalisation d'un local poubelle, accessible depuis la voie publique, fonction de la capacité d'accueil de l'immeuble (ou habitat groupé).

Les dimensions sont données par les services de la Communauté d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne de part sa compétence sur la collecte des déchets – le pétitionnaire prendra soin de recueillir les informations directement auprès de ceux-ci.

A titre indicatif :

Nombre de logements	Surface minimum
2	3m ²
3 à 6	6 m ²
7 à 9	8 m ²
10 à 11	9 m ²
12 à 13	10 m ²
13 à 17	12 m ²
18	15 m ²
19 à 22	18 m ²
23 à 25	20 m ²
Au-delà de 25	Consulter la CACVB

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriel) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Règles

Le long de la RD978, les constructions s'implantent avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la route départementale.

Le long des autres voies, les constructions peuvent :

- soit s'implanter à l'alignement,
- soit s'implanter avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

6.2 – Cas particuliers

6.2.1 – Travaux sur les constructions existantes

Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- en cas de travaux ou de reconstructions après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 ;
- en cas d'adossement à une construction existante implantée en limite de propriété ou en cas d'extension dans le prolongement de la façade d'une construction existante ne respectant pas le prospect du PLU, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect permettant l'intégration à la morphologie urbaine existante.

6.2.2 – Autres cas

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

6.2.3 – Les piscines respecteront un recul minimal de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7.1 – Implantations

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites.

7.2 – Cas particuliers

7.2.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

7.2.2 – Pour les annexes non accolées, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché peut être de 3 m. à condition que le linéaire de façade parallèle à la limite n'excède pas 6 m.

7.2.3 – Les piscines respecteront un recul minimal de 5 m.

7.2.4 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance d'implantation entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m, sauf pour les destinations suivantes.

10.1.2 – La hauteur maximale des constructions destinées aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 9 m.

10.1.3 – La hauteur maximale des annexes non accolées est fixée à 3,5 m.

10.1.4 – La hauteur maximale des couvertures de piscine est limitée à 1,50 m, comptée depuis la margelle jusqu'au faîtage.

10.2 – Cas particuliers

Des hauteurs différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 ; la hauteur du bâtiment existant constitue la hauteur maximale admise.

Pour les bâtiments protégés, repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7°, la hauteur initiale sera respectée.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées et les vérandas seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures). En cas d'impossibilité technique pour une intégration architecturale, ils pourront être disposés sur la parcelle sans être visible depuis le domaine public.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas aux couvertures de piscine.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.

En cas de terrain pentu, les remblais seront limités à 1m. par rapport au terrain naturel ; ils devront se rapprocher des formes naturelles, avec une pente maximale de 20°.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont interdits.

Les aires de stockage sont admises dans la mesure où elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale et qu'elles soient dissimulées aux vues des tiers.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

11.2 – Aspect des façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini. Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble pour conserver un aspect homogène au bâtiment.

Hormis les constructions en pierre, les façades seront couvertes d'un enduit ou d'un crépis, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les aspects bois et métalliques sont interdits, sauf pour des éléments ponctuels.

Les balcons doivent être intégrés aux volumes existants.

Les volets seront à battant dans le respect des types locaux. Toutefois, les volets roulants sont tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures à condition que le coffre soit dissimulé.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, leur modénature initiale devra être respectée. En cas de réfection totale, soit elles reprendront la modénature des menuiseries traditionnelles, soit elles seront d'une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre, sans petit bois).

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades,
- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.
- l'aspect naturel des éléments métalliques ponctuels.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans minimum, sauf en cas d'annexes accolées. Le pan principal doit être supérieur au plan secondaire. L'inclinaison des pans doit être identique et de valeur constante.

Les toitures à 4 pans sont autorisées pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions environnantes :

- les pentes seront comprises entre 38° et 45° pour les constructions principales et leur extension.
- les pentes seront comprises entre 16° et 45° pour les annexes non accolées et les extensions de type vérandas.

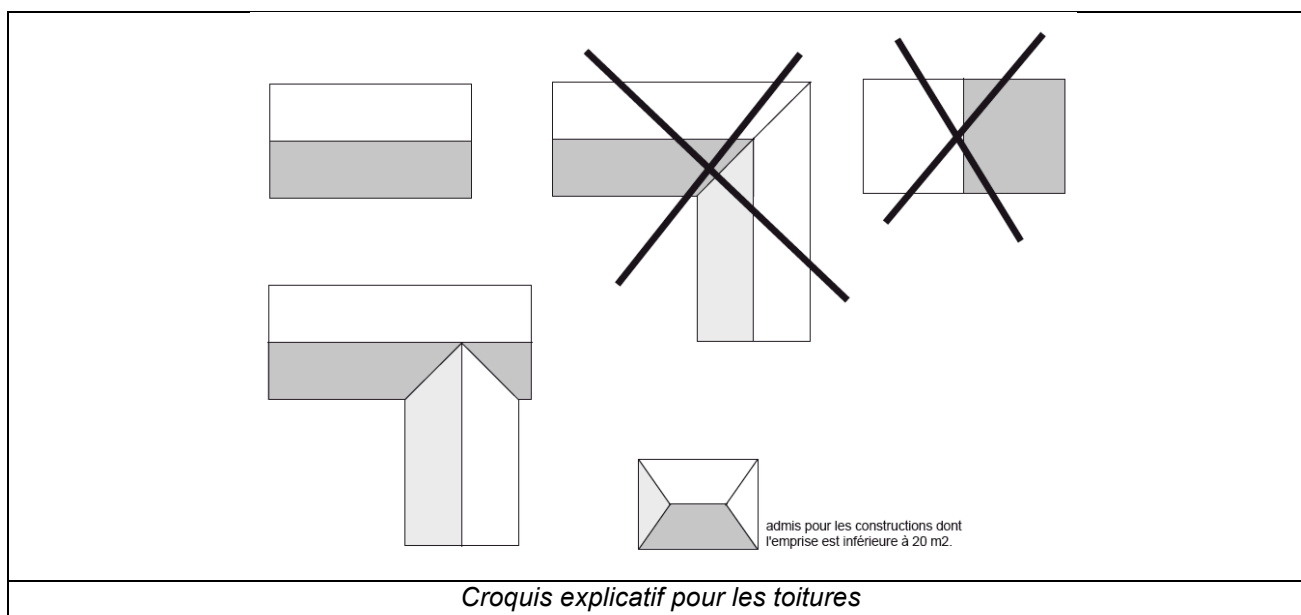
Les matériaux de couverture doivent être dans des teintes en harmonie avec les toitures environnantes et seront composés de tuiles plates ou mécaniques, avec un minimum de 20 tuiles au m² ; en cas de vérandas, la toiture sera d'une teinte similaire à la celle de la toiture principale.

Les débords de toiture devront couvrir l'ensemble de la structure, y compris les balcons et les escaliers.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. La surface des fenêtres de toit et des verrières est limitée à 5% de la surface du versant de toiture concerné.

Concernant les panneaux solaires (thermique et photovoltaïque), ils devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; ils seront dimensionnés en rapport avec les besoins liés à l'occupation de la construction considérée.

En cas de restauration ou d'extension, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la toiture ancienne (volume, pentes et aspects) ; les corniches en débord de toiture doivent être conservées.



Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles permettent une gestion économe de l'eau.

Sont interdits :

- la couleur rouge.
- les toitures indépendantes à un seul pan.
- les croupes et les demi-croupes, sauf pour les lucarnes autorisées et en cas de couverture à 4 pans d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- les débords de toiture en pignon et en fronton de lucarne.
- les tuiles type canal.
- les couvertures en tôle, en fibrociment et en bardeaux asphaltés.

11.4 – Aspect des clôtures

11.4.1 – Règle générale

Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité.

En limite d'emprise publique et des voies, elles ont une hauteur maximale de 1,80 m. et seront constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non de grillage, de grilles à barreaudage ou d'une palissade ajourée en bois,
- soit par un mur plein,
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé, sans mur bahut.

En limite séparative des parcelles urbanisées, elles ont une hauteur maximale de 1,50 m. et seront constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non de grillage, de grilles à barreaudage ou d'une palissade ajourée en bois,
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé, sans mur bahut.

En limite séparative des espaces naturels, elles seront constituées de fils métalliques linéaires ou de grillage de couleur verte ou en travers bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m.

Les portails et les portes seront de dessin simple et sans compartimentage ; leurs hauteurs et colorations seront en harmonie avec celles des clôtures.

11.4.2 – En cas de terrain pentu

lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins ou avec la voie publique nécessite la construction d'un mur de soutènement, la hauteur de celui-ci ne compte pas dans la hauteur de clôture.

11.4.3 – Murs et murets

Les murs et murets existants, en pierres sèches ou à joints, doivent être conservés dans leur intégralité (hauteur et aspect), et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles à la création d'accès.

Les murs sont soit en pierres maçonnées, soit en pierres sèches, soit revêtus d'un enduit s'harmonisant avec la teinte de la construction, ou avec l'environnement bâti.

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m sont autorisés en limite séparative, en cas de construction en mitoyenneté et sur une longueur maximale de 10 m.

11.6 – Éléments de superstructure

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, les éléments de superstructure sont interdits en surplomb ou en façade du domaine public. De plus :

- le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par bâtiment d'habitations. Les paraboles doivent être de teinte de l'environnement qui les supporte ; installées en toiture, elles seront près d'une cheminée.
- les climatiseurs devront être implantés sur les espaces privatifs, non visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La surface des aires de stationnement, y compris les allées de desserte et les aires de manœuvre, est calculée en fonction de la surface de plancher créée.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.1 – Règles pour les véhicules légers

12.1.1 – Constructions à usage d'habitation.

- 2 places pour 150 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au delà de 150 m² de surface de plancher.

12.1.2 – Logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.

- 1 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.
- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration, y compris s'ils s'accompagnent de création de surface de plancher, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable dans la limite d'un plafond fixé par décret du Conseil d'Etat.

12.1.3 – Commerces

- 100% de la surface de plancher créée pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 50 m².
- Les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 200m.

12.1.4 – Artisanat

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

12.1.5 – Bureaux

- 1 place par tranche de 25 m² surface de plancher.
- Les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 200m.

12.1.6 – Hébergement hôtelier et restaurant

- 1 place par chambre.
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

12.1.7 – Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil maximale de l'équipement et tiendront compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

12.3 – Règles pour les cycles

Pour toute construction neuve il est exigé, conformément aux prescriptions du Plan de Déplacements Urbains en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 m² par logement en habitat collectif
- 1 m² par tranche de 50 m² de bureaux
- 2 places pour 100 m² de surfaces commerciale
- 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux.
- 1 place pour 30 personnes employées par établissement pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite.

Ces emplacements doivent être facilement accessible, couverts et, pour ce qui concerne l'habitat collectif, fermés en rapport avec le nombre d'entrées (1 local par entrée) et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité (arceaux hauts scellés).

12.4 – Dispositions complémentaires

En cas de programme mixte (habitat et activités), un foisonnement des besoins en stationnement sera admis.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération :

- l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 mètres ; le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- en outre lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application des articles L.123-1-2 et L.333-7-1 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Sans objet.

13.2 – Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

La surface d'espaces verts sera au minimum de 25% de la superficie du terrain.

13.3 – Plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées.

Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.

13.4 – Eléments paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Pour les haies repérées au plan au titre de l'article L.123-1-5-7°, le caractère végétal doit être strictement maintenu. Les arbres abattus seront remplacés par un nombre équivalent d'arbres d'essence rustiques et indigènes.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- tous travaux de transformation, de rénovation ou de réparation dans l'enveloppe du bâti existant, qu'il soit repéré ou non au titre de l'article L.123-1-5-7°.

14.1 – Règle générale

14.1.1 – Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,20, sauf dans les cas suivants.

14.1.2 – Pour les commerces, la surface de plancher maximale est limitée à 300 m2.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1 – Les constructions destinées à :

- L'artisanat ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- L'industrie.
- L'exploitation agricole.
- L'exploitation forestière.
- La fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

1.2 – Les carrières et les mines

- L'ouverture
- L'exploitation

1.3 – Les caravanes isolées sauf hypothèse visée à l'article R.111-40-2°

1.4 – Les terrains de camping, de caravanage et résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classé hébergement léger, les habitations légères de loisirs

1.5 – Les travaux, installations et aménagements

- Le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les garages collectifs de véhicules particuliers indépendants d'une opération d'habitation
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de matériaux et de déchets
- Les exhaussements et les affouillements ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

2.1 – Les constructions destinées :

2.1.1 – à l'artisanat à condition que par la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2 – aux annexes non accolées des habitations aux conditions suivantes :

- deux annexes maximum (existantes ou à créer) par construction principale, implantées sur le tènement foncier où est édifiée la construction principale ;
- la surface d'emprise au sol maximale par annexe est fixée à 30 m² ;
- aucune extension ne sera admise.

2.2 – Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

2.4 – Les travaux, installations et aménagements

2.4.1 – Les clôtures aux conditions définies à l'article 11 de la zone.

2.4.2 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

2.5 – Les coupes et abattages d'arbres – Les défrichements

2.5.1 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.5.2 – Les parcs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont à préserver. Seules les annexes sont autorisées, sous réserve que, par leur implantation et leur emprise, elles ne mettent pas en cause le caractère boisé dominant. En cas de défrichement, les arbres seront remplacés pour reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation des caractères paysagers.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, après validation d'un architecte conseil de la commune ou du CAUE.

Dans les périmètres archéologiques repérés au plan de zonage, toute découverte faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit immédiatement être signalée aux autorités compétentes - le maire de la commune, la gendarmerie ou le service régional de l'archéologie (DRAC Rhône Alpes), en application de l'article L.544-3 du code du patrimoine.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

3.1 – Accès

Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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

Pour les groupes de garages individuels, un seul accès sur la voie publique est autorisé.

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).

Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plate-forme d'au moins 7 m., sauf dispositions particulières introduites dans les orientations d'aménagement le cas échéant.

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

3.3 – Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus ou créés, conformément au repérage porté sur le plan de zonage.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers et cyclables, ils auront une largeur minimale de 3 m.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, générateurs d'eaux usées doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les cours d'eaux.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte,
- leur rétention,
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent,
- le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

4.3 – Réseaux

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4.4 – Déchets ménagers

Pour toute construction neuve d'un bâtiment d'habitation (ou habitat groupé) regroupant au minimum 2 logements, il est exigé la réalisation d'un local poubelle, accessible depuis la voie publique, fonction de la capacité d'accueil de l'immeuble (ou habitat groupé).

Les dimensions sont données par les services de la Communauté d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne de part sa compétence sur la collecte des déchets – le pétitionnaire prendra soin de recueillir les informations directement auprès de ceux-ci.

A titre indicatif :

Nombre de logements	Surface minimum
2	3m ²
3 à 6	6 m ²
7 à 9	8 m ²
10 à 11	9 m ²
12 à 13	10 m ²

13 à 17	12 m ²
18	15 m ²
19 à 22	18 m ²
23 à 25	20 m ²
Au-delà de 25	Consulter la CACVB

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Règles

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

6.2 – Cas particuliers

6.2.1 – Travaux sur les constructions existantes

Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

6.2.2 – Autres cas

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

6.2.3 – Les piscines respecteront un recul minimal de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7.1 – Implantations

7.1.1 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale :

- 10 m. par rapport aux limites des parcelles classées en zone UX ou AUx.
- 4 m., sans pouvoir être inférieure à la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché pour les autres limites.

7.2.1 – L'implantation est libre à l'intérieur d'une opération d'ensemble, à l'appui d'un projet urbain et architectural assurant la bonne intégration du projet dans son environnement urbain.

7.2 – Cas particuliers

7.2.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

7.2.2 – Pour les annexes non accolées, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché peut être de 3 m. à condition que le linéaire de façade parallèle à la limite n'excède pas 6 m.

7.2.3 – Les piscines respecteront un recul minimal de 5 m.

7.2.4 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance d'implantation entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m, sauf pour les destinations suivantes.

10.1.2 – La hauteur maximale des constructions destinées aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 12 m.

10.1.2 – La hauteur maximale des constructions destinées à l'hébergement touristique est fixée à 6 m.

10.1.3 – La hauteur maximale des annexes non accolées est fixée à 3,5 m.

10.1.4 – La hauteur maximale des couvertures de piscine est limitée à 1,50 m, comptée depuis la margelle jusqu'au faîtage.

10.2 – Cas particuliers

Des hauteurs différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 ; la hauteur du bâtiment existant constitue la hauteur maximale admise.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées et les vérandas seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures). En cas d'impossibilité technique pour une intégration architecturale, ils pourront être disposés sur la parcelle sans être visible depuis le domaine public.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas aux couvertures de piscine.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.

En cas de terrain pentu, les remblais seront limités à 1m. par rapport au terrain naturel ; ils devront se rapprocher des formes naturelles, avec une pente maximale de 20°.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont interdits.

Les aires de stockage sont admises dans la mesure où elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale et qu'elles soient dissimulées aux vues des tiers.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

11.2 – Aspect des façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini. Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble pour conserver un aspect homogène au bâtiment.

Hormis les constructions en pierre, les façades seront couvertes d'un enduit ou d'un crépis, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les aspects bois et métalliques sont interdits, sauf pour des éléments ponctuels.

Les balcons doivent être intégrés aux volumes existants.

Les volets seront à battant dans le respect des types locaux. Toutefois, les volets roulants sont tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures à condition que le coffre soit dissimulé.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, leur modénature initiale devra être respectée. En cas de réfection totale, soit elles reprendront la modénature des menuiseries traditionnelles, soit elles seront d'une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre, sans petit bois).

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades,

- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.
- l'aspect naturel des éléments métalliques ponctuels.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans minimum, sauf en cas d'annexes accolées. Le pan principal doit être supérieur au plan secondaire. L'inclinaison des pans doit être identique et de valeur constante.

Les toitures à 4 pans sont autorisées pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions environnantes :

- les pentes seront comprises entre 38° et 45° pour les constructions principales et leur extension.
- les pentes seront comprises entre 16° et 45° pour les annexes non accolées et les extensions de type vérandas.

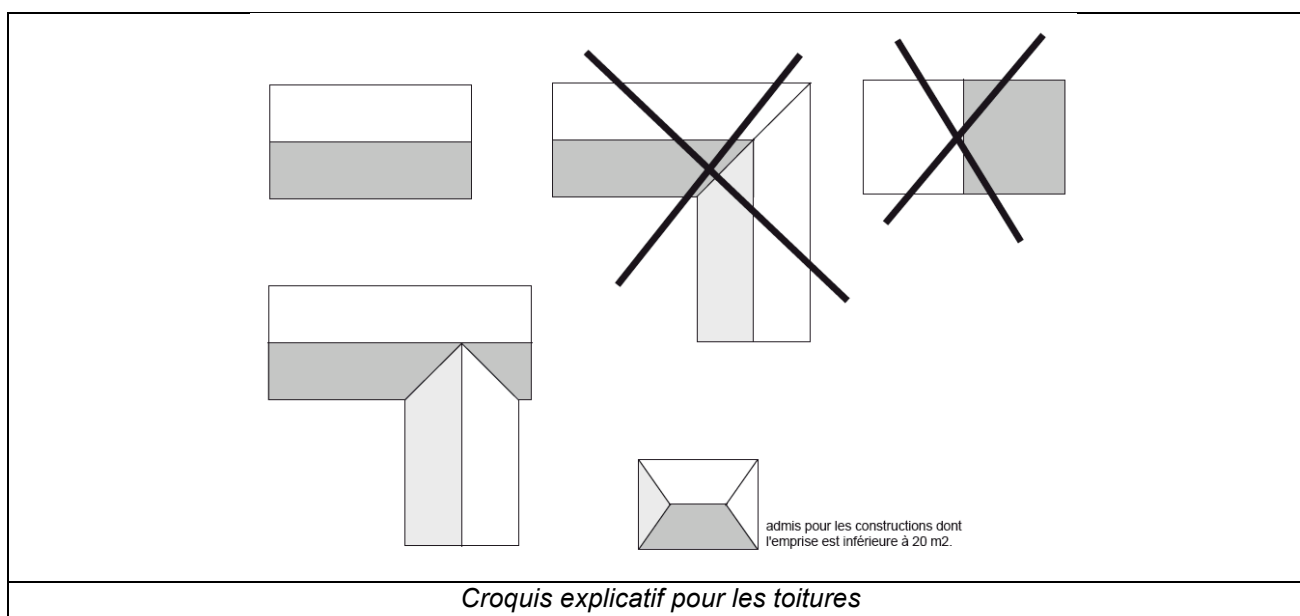
Les matériaux de couverture doivent être dans des teintes en harmonie avec les toitures environnantes et seront composés de tuiles plates ou mécaniques, avec un minimum de 20 tuiles au m² ; en cas de vérandas, la toiture sera d'une teinte similaire à la celle de la toiture principale.

Les débords de toiture devront couvrir l'ensemble de la structure, y compris les balcons et les escaliers.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. La surface des fenêtres de toit et des verrières est limitée à 5% de la surface du versant de toiture concerné.

Concernant les panneaux solaires (thermique et photovoltaïque), ils devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; ils seront dimensionnés en rapport avec les besoins liés à l'occupation de la construction considérée.

En cas de restauration ou d'extension, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la toiture ancienne (volume, pentes et aspects) ; les corniches en débord de toiture doivent être conservées.



Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles permettent une gestion économe de l'eau.

Sont interdits :

- la couleur rouge.
- les toitures indépendantes à un seul pan.
- les croupes et les demi-croupes, sauf pour les lucarnes autorisées et en cas de couverture à 4 pans d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- les débords de toiture en pignon et en fronton de lucarne.
- les tuiles type canal.

- les couvertures en tôle, en fibrociment et en bardeaux asphaltés.

11.4 – Aspect des clôtures

11.4.1 – Règle générale

Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiés par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité.

En limite d'emprise publique et des voies, elles ont une hauteur maximale de 1,80 m. et seront constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non de grillage, de grilles à barreaudage ou d'une palissade ajourée en bois,
- soit par un mur plein,
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé, sans mur bahut.

En limite séparative des parcelles urbanisées, elles ont une hauteur maximale de 1,50 m. et seront constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non de grillage, de grilles à barreaudage ou d'une palissade ajourée en bois,
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé, sans mur bahut.

En limite séparative des espaces naturels, elles seront constituées de fils métalliques linéaires ou de grillage de couleur verte ou en travers bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m.

Les portails et les portes seront de dessin simple et sans compartimentage ; leurs hauteurs et colorations seront en harmonie avec celles des clôtures.

11.4.2 – En cas de terrain pentu

lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins ou avec la voie publique nécessite la construction d'un mur de soutènement, la hauteur de celui-ci ne compte pas dans la hauteur de clôture.

11.4.3 – Murs et murets

Les murs et murets existants, en pierres sèches ou à joints, doivent être conservés dans leur intégralité (hauteur et aspect), et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles à la création d'accès.

Les murs sont soit en pierres maçonnées, soit en pierres sèches, soit revêtus d'un enduit s'harmonisant avec la teinte de la construction, ou avec l'environnement bâti.

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m sont autorisés en limite séparative, en cas de construction en mitoyenneté et sur une longueur maximale de 10 m.

11.6 – Éléments de superstructure

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, les éléments de superstructure sont interdits en surplomb ou en façade du domaine public. De plus :

- le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par bâtiment d'habitations. Les paraboles doivent être de teinte de l'environnement qui les supporte ; installées en toiture, elles seront près d'une cheminée.
- les climatiseurs devront être implantés sur les espaces privés, non visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La surface des aires de stationnement, y compris les allées de desserte et les aires de manœuvre, est calculée en fonction de la surface de plancher créée.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.1 – Règles pour les véhicules légers

12.1.1 – Constructions à usage d'habitation.

- 2 places pour 150 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au delà de 150 m² de surface de plancher.

12.1.2 – Logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.

- 1 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.
- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration, y compris s'ils s'accompagnent de création de surface de plancher, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable dans la limite d'un plafond fixé par décret du Conseil d'Etat.

12.1.3 – Commerces

- 100% de la surface de plancher créée pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 50 m².
- Les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 200m.

12.1.4 – Artisanat

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

12.1.5 – Bureaux

- 1 place par tranche de 25 m² surface de plancher.
- Les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 200m.

12.1.6 – Hébergement hôtelier et restaurant

- 1 place par chambre.
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

12.1.7 – Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil maximale de l'équipement et tiendront compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

12.3 – Règles pour les cycles

Pour toute construction neuve il est exigé, conformément aux prescriptions du Plan de Déplacements Urbains en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 m² par logement en habitat collectif
- 1 m² par tranche de 50 m² de bureaux
- 2 places pour 100 m² de surfaces commerciale
- 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux.
- 1 place pour 30 personnes employées par établissement pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite.

Ces emplacements doivent être facilement accessible, couverts et, pour ce qui concerne l'habitat collectif, fermés en rapport avec le nombre d'entrées (1 local par entrée) et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité (arceaux hauts scellés).

12.4 – Dispositions complémentaires

En cas de programme mixte (habitat et activités), un foisonnement des besoins en stationnement sera admis.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération :

- l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 mètres ; le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- en outre lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application des articles L.123-1-2 et L.333-7-1 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – 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 qui garantit leur préservation intégrale, leur remplacement par des plantations équivalentes ou leur création.

13.2 – Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

La surface d'espaces verts sera au minimum de 30% de la superficie du terrain.

Pour les opérations d'aménagement ou les permis valant division, des espaces verts communs sont exigés dans la limite de 10% de la superficie du terrain.

13.3 – Plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées.

Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.

13.4 – Eléments paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Pour les parcs et les bandes boisées repérés au plan au titre de l'article L.123-1-5-7°, le caractère arboré doit être strictement maintenu. Les arbres abattus seront remplacés par un nombre équivalent d'arbres d'essence rustiques et indigènes.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions destinés à l'hébergement hôtelier,
- tous travaux de transformation, de rénovation ou de réparation dans l'enveloppe du bâti existant, qu'il soit repéré ou non au titre de l'article L.123-1-5-7°.

14.1 – Règle générale

14.1.1 – Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,20, sauf dans le cas suivant.

14.1.2 – Pour les commerces, la surface de plancher maximale est limitée à 300 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

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

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1 – Les constructions destinées à :

- L'artisanat ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- L'industrie.
- L'exploitation agricole.
- L'exploitation forestière.
- La fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

1.2 – Les carrières et les mines

- L'ouverture
- L'exploitation

1.3 – Les caravanes isolées sauf hypothèse visée à l'article R.111-40-2°

1.4 – Les terrains de camping, de caravanage et résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classé hébergement léger, les habitations légères de loisirs

1.5 – Les travaux, installations et aménagements

- Le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les garages collectifs de véhicules particuliers indépendants d'une opération d'habitation
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de matériaux et de déchets
- Les exhaussements et les affouillements ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

2.1 – Les constructions destinées :

2.1.1 – à l'artisanat à condition que par la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2 – aux annexes non accolées des habitations aux conditions suivantes :

- deux annexes maximum (existantes ou à créer) par construction principale, implantées sur le tènement foncier où est édifiée la construction principale ;
- la surface d'emprise au sol maximale par annexe est fixée à 30 m² ;
- aucune extension ne sera admise.

2.2 – Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

2.4 – Les travaux, installations et aménagements

2.4.1 – Les clôtures aux conditions définies à l'article 11 de la zone.

2.4.2 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

2.5 – Les coupes et abattages d'arbres – Les défrichements

2.5.1 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.5.2 – Les parcs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont à préserver. Seules les annexes sont autorisées, sous réserve que, par leur implantation et leur emprise, elles ne mettent pas en cause le caractère boisé dominant. En cas de défrichement, les arbres seront remplacés pour reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation des caractères paysagers.

2.6 – Travaux sur les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme (se reporter en annexe du règlement à la liste du bâti d'intérêt architectural et patrimonial)

2.6.1 – Tout projet de démolition est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

2.6.2 – Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti devra recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, préalablement au dépôt du permis de construire.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, après validation d'un architecte conseil de la commune ou du CAUE.

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

3.1 – Accès

Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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

Pour les groupes de garages individuels, un seul accès sur la voie publique est autorisé.

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).

Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plate-forme d'au moins 7 m., sauf dispositions particulières introduites dans les orientations d'aménagement le cas échéant.

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

3.3 – Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus ou créés, conformément au repérage porté sur le plan de zonage.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers et cyclables, ils auront une largeur minimale de 3 m.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, générateurs d'eaux usées doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les cours d'eaux.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte,
- leur rétention,
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent,
- le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

4.3 – Réseaux

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4.4 – Déchets ménagers

Pour toute construction neuve d'un bâtiment d'habitation (ou habitat groupé) regroupant au minimum 2 logements, il est exigé la réalisation d'un local poubelle, accessible depuis la voie publique, fonction de la capacité d'accueil de l'immeuble (ou habitat groupé).

Les dimensions sont données par les services de la Communauté d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne de part sa compétence sur la collecte des déchets – le pétitionnaire prendra soin de recueillir les informations directement auprès de ceux-ci.

A titre indicatif :

Nombre de logements	Surface minimum
2	3m ²
3 à 6	6 m ²
7 à 9	8 m ²
10 à 11	9 m ²

12 à 13	10 m ²
13 à 17	12 m ²
18	15 m ²
19 à 22	18 m ²
23 à 25	20 m ²
Au-delà de 25	Consulter la CACVB

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Règles

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

6.2 – Cas particuliers

6.2.1 – Travaux sur les constructions existantes

Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

6.2.2 – Autres cas

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

6.2.3 – Les piscines respecteront un recul minimal de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7.1 – Implantations

7.1.1 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2.1 – L'implantation est libre à l'intérieur d'une opération d'ensemble, à l'appui d'un projet urbain et architectural assurant la bonne intégration du projet dans son environnement urbain.

7.2 – Cas particuliers

7.2.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

7.2.2 – Pour les annexes non accolées, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché peut être de 3 m. à condition que le linéaire de façade parallèle à la limite n'excède pas 6 m.

7.2.3 – Les piscines respecteront un recul minimal de 5 m.

7.2.4 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance d'implantation entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m, sauf pour les destinations suivantes.

10.1.2 – La hauteur maximale des constructions destinées aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 9 m.

10.1.3 – La hauteur maximale des annexes non accolées est fixée à 3,5 m.

10.1.4 – La hauteur maximale des couvertures de piscine est limitée à 1,50 m, comptée depuis la margelle jusqu'au faîtage.

10.2 – Cas particuliers

Des hauteurs différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 ; la hauteur du bâtiment existant constitue la hauteur maximale admise.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées et les vérandas seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures). En cas d'impossibilité technique pour une intégration architecturale, ils pourront être disposés sur la parcelle sans être visible depuis le domaine public.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas aux couvertures de piscine.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.

En cas de terrain pentu, les remblais seront limités à 1m. par rapport au terrain naturel ; ils devront se rapprocher des formes naturelles, avec une pente maximale de 20°.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont interdits.

Les aires de stockage sont admises dans la mesure où elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale et qu'elles soient dissimulées aux vues des tiers.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

11.2 – Aspect des façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini. Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble pour conserver un aspect homogène au bâtiment.

Hormis les constructions en pierre, les façades seront couvertes d'un enduit ou d'un crépis, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les aspects bois et métalliques sont interdits, sauf pour des éléments ponctuels.

Les balcons doivent être intégrés aux volumes existants.

Les volets seront à battant dans le respect des types locaux. Toutefois, les volets roulants sont tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures à condition que le coffre soit dissimulé.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, leur modénature initiale devra être respectée. En cas de réfection totale, soit elles reprendront la modénature des menuiseries traditionnelles, soit elles seront d'une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre, sans petit bois).

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades,
- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.
- l'aspect naturel des éléments métalliques ponctuels.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans minimum, sauf en cas d'annexes accolées. Le pan principal doit être supérieur au plan secondaire. L'inclinaison des pans doit être identique et de valeur constante.

Les toitures à 4 pans sont autorisées pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m2.

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions environnantes :

- les pentes seront comprises entre 38° et 45° pour les constructions principales et leur extension.
- les pentes seront comprises entre 16° et 45° pour les annexes non accolées et les extensions de type vérandas.

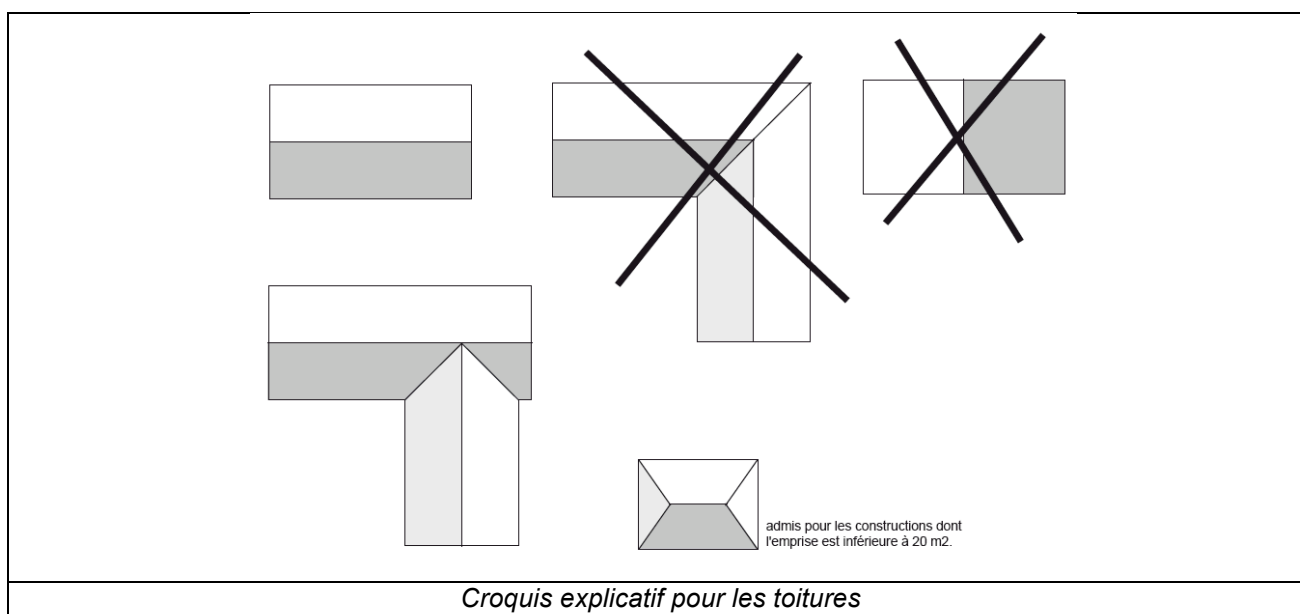
Les matériaux de couverture doivent être dans des teintes en harmonie avec les toitures environnantes et seront composés de tuiles plates ou mécaniques, avec un minimum de 20 tuiles au m² ; en cas de vérandas, la toiture sera d'une teinte similaire à la celle de la toiture principale.

Les débords de toiture devront couvrir l'ensemble de la structure, y compris les balcons et les escaliers.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. La surface des fenêtres de toit et des verrières est limitée à 5% de la surface du versant de toiture concerné.

Concernant les panneaux solaires (thermique et photovoltaïque), ils devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; ils seront dimensionnés en rapport avec les besoins liés à l'occupation de la construction considérée.

En cas de restauration ou d'extension, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la toiture ancienne (volume, pentes et aspects) ; les corniches en débord de toiture doivent être conservées.



Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles permettent une gestion économe de l'eau.

Sont interdits :

- la couleur rouge.
- les toitures indépendantes à un seul pan.
- les croupes et les demi-croupes, sauf pour les lucarnes autorisées et en cas de couverture à 4 pans d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- les débords de toiture en pignon et en fronton de lucarne.
- les tuiles type canal.
- les couvertures en tôle, en fibrociment et en bardeaux asphaltés.

11.4 – Aspect des clôtures

11.4.1 – Règle générale

Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiés par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité.

En limite d'emprise publique et des voies, elles ont une hauteur maximale de 1,80 m. et seront constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non de grillage, de grilles à barreaudage ou d'une palissade ajourée en bois,
- soit par un mur plein,
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé, sans mur bahut.

En limite séparative des parcelles urbanisées, elles ont une hauteur maximale de 1,50 m. et seront constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non de grillage, de grilles à barreaudage ou d'une palissade ajourée en bois,
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé, sans mur bahut.

En limite séparative des espaces naturels, elles seront constituées de fils métalliques linéaires ou de grillage de couleur verte ou en travers bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m.

Les portails et les portes seront de dessin simple et sans compartimentage ; leurs hauteurs et colorations seront en harmonie avec celles des clôtures.

11.4.2 – En cas de terrain pentu

lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins ou avec la voie publique nécessite la construction d'un mur de soutènement, la hauteur de celui-ci ne compte pas dans la hauteur de clôture.

11.4.3 – Murs et murets

Les murs et murets existants, en pierres sèches ou à joints, doivent être conservés dans leur intégralité (hauteur et aspect), et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles à la création d'accès.

Les murs sont soit en pierres maçonnées, soit en pierres sèches, soit revêtus d'un enduit s'harmonisant avec la teinte de la construction, ou avec l'environnement bâti.

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m sont autorisés en limite séparative, en cas de construction en mitoyenneté et sur une longueur maximale de 10 m.

11.6 – Eléments de superstructure

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, les éléments de superstructure sont interdits en surplomb ou en façade du domaine public. De plus :

- le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par bâtiment d'habitations. Les paraboles doivent être de teinte de l'environnement qui les supporte ; installées en toiture, elles seront près d'une cheminée.
- les climatiseurs devront être implantés sur les espaces privés, non visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La surface des aires de stationnement, y compris les allées de desserte et les aires de manœuvre, est calculée en fonction de la surface de plancher créée.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.1 – Règles pour les véhicules légers

12.1.1 – Constructions à usage d'habitation.

- 2 places pour 150 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au delà de 150 m² de surface de plancher.

12.1.2 – Logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.

- 1 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.

- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration, y compris s'ils s'accompagnent de création de surface de plancher, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable dans la limite d'un plafond fixé par décret du Conseil d'Etat.

12.1.3 – Commerces

- 100% de la surface de plancher créée pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 50 m².
- Les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 200m.

12.1.4 – Artisanat

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

12.1.5 – Bureaux

- 1 place par tranche de 25 m² surface de plancher.
- Les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 200m.

12.1.6 – Hébergement hôtelier et restaurant

- 1 place par chambre.
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

12.1.7 – Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil maximale de l'équipement et tiendront compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

12.3 – Règles pour les cycles

Pour toute construction neuve il est exigé, conformément aux prescriptions du Plan de Déplacements Urbains en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 m² par logement en habitat collectif
- 1 m² par tranche de 50 m² de bureaux
- 2 places pour 100 m² de surfaces commerciale
- 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux.
- 1 place pour 30 personnes employées par établissement pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite.

Ces emplacements doivent être facilement accessible, couverts et, pour ce qui concerne l'habitat collectif, fermés en rapport avec le nombre d'entrées (1 local par entrée) et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité (arceaux hauts scellés).

12.4 – Dispositions complémentaires

En cas de programme mixte (habitat et activités), un foisonnement des besoins en stationnement sera admis.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération :

- l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 mètres ; le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- en outre lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application des articles L.123-1-2 et L.333-7-1 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – 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 qui garantit leur préservation intégrale, leur remplacement par des plantations équivalentes ou leur création.

13.2 – Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

La surface d'espaces verts sera au minimum de 30% de la superficie du terrain.

Pour les opérations d'aménagement ou les permis valant division, des espaces verts communs sont exigés dans la limite de 10% de la superficie du terrain.

13.3 – Plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées.

Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.

13.4 – Eléments paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Pour les parcs repérés au plan au titre de l'article L.123-1-5-7°, le caractère arboré doit être strictement maintenu. Les arbres abattus seront remplacés par un nombre équivalent d'arbres d'essence rustiques et indigènes.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- tous travaux de transformation, de rénovation ou de réparation dans l'enveloppe du bâti existant, qu'il soit repéré ou non au titre de l'article L.123-1-5-7°.

14.1 – Règle générale

14.1.1 – Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,15, sauf dans le cas suivant.

14.1.2 – Pour les commerces, la surface de plancher maximale est limitée à 300 m2.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1 – Les constructions destinées à :

- L'hébergement hôtelier.
- L'artisanat.
- Le commerce.
- L'industrie.
- L'exploitation agricole.
- L'exploitation forestière.
- La fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

1.2 – Les carrières et les mines

- L'ouverture
- L'exploitation

1.3 – Les caravanes isolées sauf hypothèse visée à l'article R.111-40-2°

1.4 – Les terrains de camping, de caravanage et résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classé hébergement léger, les habitations légères de loisirs

1.5 – Les travaux, installations et aménagements

- Le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les garages collectifs de véhicules particuliers indépendants d'une opération d'habitation
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de matériaux et de déchets
- Les exhaussements et les affouillements ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

2.1 – Les constructions destinées :

2.1.1 – aux annexes non accolées des habitations aux conditions suivantes :

- deux annexes maximum (existantes ou à créer) par construction principale, implantées sur le tènement foncier où est édifiée la construction principale ;
- la surface d'emprise au sol maximale par annexe est fixée à 30 m² ;
- aucune extension ne sera admise.

2.2 – Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

2.4 – Les travaux, installations et aménagements

2.4.1 – Les clôtures aux conditions définies à l'article 11 de la zone.

2.4.2 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, après validation d'un architecte conseil de la commune ou du CAUE.

Dans les périmètres archéologiques repérés au plan de zonage, toute découverte faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit immédiatement être signalée aux autorités compétentes - le maire de la commune, la gendarmerie ou le service régional de l'archéologie (DRAC Bourgogne), en application de l'article L.544-3 du code du patrimoine.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

3.1 – Accès

Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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

Pour les groupes de garages individuels, un seul accès sur la voie publique est autorisé.

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).

Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plate-forme d'au moins 10 m., sauf dispositions particulières introduites dans les orientations d'aménagement le cas échéant.

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

3.3 – Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus ou créés, conformément au repérage porté sur le plan de zonage.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers et cyclables, ils auront une largeur minimale de 3 m.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, générateurs d'eaux usées doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les cours d'eaux.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte,
- leur rétention,
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent,
- le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

4.3 – Réseaux

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4.4 – Déchets ménagers

Pour toute construction neuve d'un bâtiment d'habitation (ou habitat groupé) regroupant au minimum 2 logements, il est exigé la réalisation d'un local poubelle, accessible depuis la voie publique, fonction de la capacité d'accueil de l'immeuble (ou habitat groupé).

Les dimensions sont données par les services de la Communauté d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne de part sa compétence sur la collecte des déchets – le pétitionnaire prendra soin de recueillir les informations directement auprès de ceux-ci.

A titre indicatif :

Nombre de logements	Surface minimum
2	3m ²
3 à 6	6 m ²
7 à 9	8 m ²
10 à 11	9 m ²
12 à 13	10 m ²
13 à 17	12 m ²
18	15 m ²
19 à 22	18 m ²
23 à 25	20 m ²
Au-delà de 25	Consulter la CACVB

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Règles

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 8 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

6.2 – Cas particuliers

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7.1 – Implantations

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 m.

7.2 – Cas particuliers

7.2.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

7.2.2 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance d'implantation entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m, sauf pour les destinations suivantes.

10.1.2 – La hauteur maximale des annexes non accolées est fixée à 3,5 m.

10.1.3 – La hauteur maximale des couvertures de piscine est limitée à 1,50 m, comptée depuis la margelle jusqu'au faîtage.

10.2 – Cas particuliers

Des hauteurs différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 ; la hauteur du bâtiment existant constitue la hauteur maximale admise.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées et les vérandas seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures). En cas d'impossibilité technique pour une intégration architecturale, ils pourront être disposés sur la parcelle sans être visible depuis le domaine public.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas aux couvertures de piscine.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.

En cas de terrain pentu, les remblais seront limités à 1m. par rapport au terrain naturel ; ils devront se rapprocher des formes naturelles, avec une pente maximale de 20°.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont interdits.

Les aires de stockage sont admises dans la mesure où elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale et qu'elles soient dissimulées aux vues des tiers.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

11.2 – Aspect des façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini. Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble pour conserver un aspect homogène au bâtiment.

Hormis les constructions en pierre, les façades seront couvertes d'un enduit ou d'un crépis, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les aspects bois et métalliques sont interdits, sauf pour des éléments ponctuels.

Les balcons doivent être intégrés aux volumes existants.

Les volets seront à battant dans le respect des types locaux. Toutefois, les volets roulants sont tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures à condition que le coffre soit dissimulé.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, leur modénature initiale devra être respectée. En cas de réfection totale, soit elles reprendront la modénature des menuiseries traditionnelles, soit elles seront d'une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre, sans petit bois).

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades,
- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.
- l'aspect naturel des éléments métalliques ponctuels.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans minimum, sauf en cas d'annexes accolées. Le pan principal doit être supérieur au plan secondaire. L'inclinaison des pans doit être identique et de valeur constante.

Les toitures à 4 pans sont autorisées pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions environnantes :

- les pentes seront comprises entre 38° et 45° pour les constructions principales et leur extension.
- les pentes seront comprises entre 16° et 45° pour les annexes non accolées et les extensions de type vérandas.

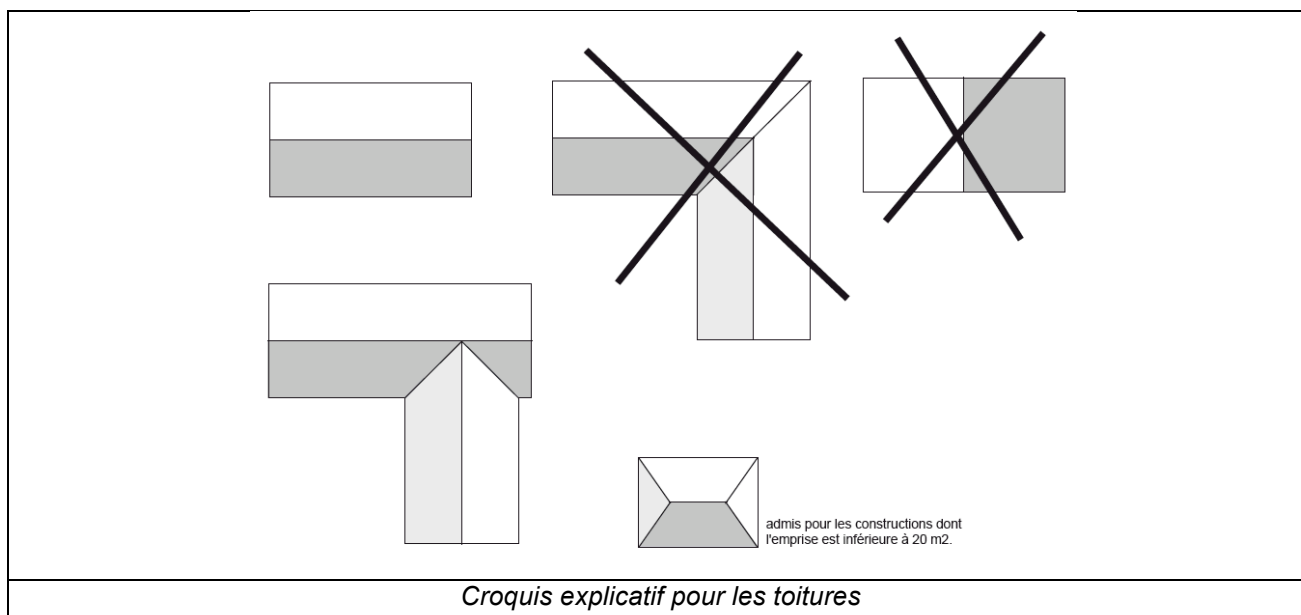
Les matériaux de couverture doivent être dans des teintes en harmonie avec les toitures environnantes et seront composés de tuiles plates ou mécaniques, avec un minimum de 20 tuiles au m² ; en cas de vérandas, la toiture sera d'une teinte similaire à la celle de la toiture principale.

Les débords de toiture devront couvrir l'ensemble de la structure, y compris les balcons et les escaliers.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. La surface des fenêtres de toit et des verrières est limitée à 5% de la surface du versant de toiture concerné.

Concernant les panneaux solaires (thermique et photovoltaïque), ils devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; ils seront dimensionnés en rapport avec les besoins liés à l'occupation de la construction considérée.

En cas de restauration ou d'extension, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la toiture ancienne (volume, pentes et aspects) ; les corniches en débord de toiture doivent être conservées.



Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles permettent une gestion économe de l'eau.

Sont interdits :

- la couleur rouge.
- les toitures indépendantes à un seul pan.
- les croupes et les demi-croupes, sauf pour les lucarnes autorisées et en cas de couverture à 4 pans d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- les débords de toiture en pignon et en fronton de lucarne.
- les tuiles type canal.
- les couvertures en tôle, en fibrociment et en bardeaux asphaltés.

11.4 – Aspect des clôtures

11.4.1 – Règle générale

Toutes les limites séparatives seront plantées de haies vives avec possibilité de doubler celles-ci par une clôture faite d'un grillage.

Les éléments de maçonnerie ne sont autorisés que pour le support des portails et, dans le cas d'une implantation du portail en retrait de la limite sur voie, les retours de clôture pour rejoindre ladite limite.

11.4.2 – Clôtures sur espaces publics et voies privées

Elles seront réalisées au moyen d'une haie vive et devront être plantées à l'intérieur de la propriété. Ces haies pourront être doublées, à l'intérieur de la propriété, d'une clôture faite d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

11.4.3 – Clôtures sur limites séparatives

Elles seront réalisées au moyen d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres, plantées de manière à ce que l'axe de la haie matérialise la limite entre les lots ou à 0,50 m de la limite à l'intérieur de la propriété, doublée ou non d'un grillage en limite séparative.

11.6 – Eléments de superstructure

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, les éléments de superstructure sont interdits en surplomb ou en façade du domaine public. De plus :

- le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par bâtiment d'habitations. Les paraboles doivent être de teinte de l'environnement qui les supporte ; installées en toiture, elles seront près d'une cheminée.
- les climatiseurs devront être implantés sur les espaces privés, non visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La surface des aires de stationnement, y compris les allées de desserte et les aires de manœuvre, est calculée en fonction de la surface de plancher créée.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.1 – Règles pour les véhicules légers

12.1.1 – Constructions à usage d'habitation.

- 2 places pour 150 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au delà de 150 m² de surface de plancher.

12.3 – Règles pour les cycles

Pour toute construction neuve il est exigé, conformément aux prescriptions du Plan de Déplacements Urbains en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 m² par logement en habitat collectif
- 1 m² par tranche de 50 m² de bureaux
- 2 places pour 100 m² de surfaces commerciale
- 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux.
- 1 place pour 30 personnes employées par établissement pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite.

Ces emplacements doivent être facilement accessible, couverts et, pour ce qui concerne l'habitat collectif, fermés en rapport avec le nombre d'entrées (1 local par entrée) et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité (arceaux hauts scellés).

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Sans objet.

13.2 – Plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations abattues seront remplacées par un nombre équivalent d'arbres d'essence rustiques et indigènes.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées.

Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- tous travaux de transformation, de rénovation ou de réparation dans l'enveloppe du bâti existant, qu'il soit repéré ou non au titre de l'article L.123-1-5-7°.

14.1 – Règle générale

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,10.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH

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

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1 – Les constructions destinées à :

- L'habitat ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- L'hébergement hôtelier.
- L'artisanat.
- Le commerce.
- L'industrie.
- L'exploitation agricole.
- L'exploitation forestière.
- La fonction d'entrepôt.
- Les piscines privatives.

1.2 – Les carrières et les mines

- L'ouverture
- L'exploitation

1.3 – Les caravanes isolées

1.4 – Les terrains de camping, de caravanage et résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classé hébergement léger, les habitations légères de loisirs

1.5 – Les travaux, installations et aménagements

- Le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les garages collectifs de véhicules particuliers indépendants d'une opération d'habitation
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de matériaux et de déchets
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- Les exhaussements et les affouillements ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.1 – Les constructions destinées :

2.1.1 – aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone : pôle hospitalier et de santé.

2.1.3 – à la recherche, aux bureaux et aux services, compatibles avec la vocation de la zone : pôle hospitalier et de santé.

2.1.3 – à l'habitat aux conditions cumulatives suivantes :

- Il s'agit d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement,
- il est inclus dans le volume du bâtiment abritant l'équipement,

- la surface de plancher maximale est de 100 m².

2.1.3 – au gardiennage dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur.

2.1.4 – aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- ils ne pas portent pas atteinte à la vocation principale de la zone,
- et toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.2 – Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

2.4 – Les travaux, installations et aménagements

2.4.1 – Les clôtures aux conditions définies à l'article 11 de la zone.

2.4.2 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

2.4.3 – Les aires de jeux et de sport à caractère privatif, dans la mesure où elles compatibles avec la vocation de la zone.

2.4.4 – Les aires de stationnement ouvertes au public.

2.5 – Les coupes et abattages d'arbres – Les défrichements

En cas de défrichement, les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5-7° seront replantées avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation de la dynamique écologique et des caractères paysagers.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, après validation d'un architecte conseil de la commune ou du CAUE.

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

3.1 – Accès

Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).

Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plate-forme d'au moins 10 m.

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

3.3 – Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus ou créés, conformément au repérage porté sur le plan de zonage.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers et cyclables, ils auront une largeur minimale de 3 m.

3.4 – Accès et dimensionnement locaux déchets

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local ou annexe pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Les rejets des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement sont subordonnés à l'autorisation de la collectivité propriétaire du réseau dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique (article L.35-8).

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte,
- leur rétention,
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent,
- le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

4.3 – Réseaux

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4.4 – Déchets ménagers

En accord avec le service gestionnaire, toute opération d'aménagement ou tout permis concernant un établissement d'activités peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les bacs nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers.

Les dimensions sont données par les services de la Communauté d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne de part sa compétence sur la collecte des déchets – le pétitionnaire prendra soin de recueillir les informations directement auprès de ceux-ci.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Règles

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 10 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – Cas particuliers

6.2.1 – Travaux sur les constructions existantes

Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

6.2.2 – Autres cas

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7.1 – Implantations

7.1.1 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- 5 m. par rapport aux limites des parcelles classées en zones UH ou 1AUH/2AUH ou Nh2,
- 20 m. par rapport aux limites des parcelles classées en zones UC ou UX ou UL.

7.1.2 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m pour les constructions destinées au gardiennage et les annexes non accolées à condition que la hauteur maximale de ces constructions ne dépasse pas 3,5 m.

7.2 – Cas particuliers

7.2.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

7.2.2 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,6.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

10.1.2 – La hauteur maximale des annexes non accolées et des constructions destinées au gardiennage est fixée à 3,5 m, sous réserve de l'article 7.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- les constructions privilégieront une expression architecturale contemporaine de qualité.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures). En cas d'impossibilité technique pour une intégration architecturale, ils pourront être disposés sur la parcelle sans être visible depuis le domaine public.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.

Les talus devront se rapprocher des formes naturelles.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

11.2 – Aspect des façades

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades.

11.3 – Aspect des toitures

Des types de toitures spécifiques sont autorisés pour les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont adaptés aux usages, à l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces ainsi qu'à leur contrainte de fonctionnement et de structure.

Les aspects galvanisé et brillant sont interdits.

11.4 – Aspect des clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiés par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité.

La hauteur maximale est de 2 m. Toutefois, cette hauteur peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité.

Les clôtures seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé, sans mur bahut. Les portails et les portes seront de dessin simple et sans compartimentage ; leurs hauteurs et colorations seront en harmonie avec celles des clôtures.

ARTICLE UH12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales, sauf en cas de précisions apportées ci-après.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.1 – Règles pour les véhicules

- 4 place par tranche indivisible de 100 m² surface de plancher.
- sachant les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées : véhicules du personnel, véhicules visiteurs, véhicules utilitaires.

12.2 – Dispositions complémentaires

En cas de programme regroupant plusieurs activités, un foisonnement des besoins en stationnement sera admis.

12.3 – Règles pour les cycles

Pour toute construction neuve il est exigé, conformément aux prescriptions du Plan de Déplacements Urbains en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 place pour 30 personnes employées par établissement pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite.

Ces emplacements doivent être facilement accessible, couverts et, pour ce qui concerne l'habitat collectif, fermés en rapport avec le nombre d'entrées (1 local par entrée) et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité (arceaux hauts scellés).

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Sans objet.

13.2 – Plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées.

Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.

13.3 – Eléments paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Pour les haies repérées au plan au titre de l'article L.123-1-5-7°, le caractère végétal doit être strictement maintenu, sauf pour créer de nouveaux accès. Les arbres abattus seront remplacés par un nombre équivalent d'arbres d'essence rustiques et indigènes.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL

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

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1 – Les constructions destinées à :

- L'habitat ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- L'hébergement hôtelier.
- L'artisanat.
- Le commerce.
- L'industrie.
- L'exploitation agricole.
- L'exploitation forestière.
- La fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

1.2 – Les carrières et les mines

- L'ouverture
- L'exploitation

1.3 – Les caravanes isolées, les terrains de camping, de caravanage et résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classé hébergement léger, les habitations légères de loisirs

1.4 – Les travaux, installations et aménagements

- Le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les garages collectifs de véhicules particuliers indépendants d'une opération d'habitation
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de matériaux et de déchets
- Les exhaussements et les affouillements ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.1 – Les constructions destinées :

2.1.1 – à l'habitat aux conditions cumulatives suivantes :

- Il s'agit d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement,
- il est inclus dans le volume du bâtiment abritant l'équipement,
- la SURFACE DE PLANCHER maximale est de 100 m².

2.1.2 – aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone : pôle sportif et de loisirs.

2.1.3 – au gardiennage dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur.

2.1.4 – aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone,
- et toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.2 – Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

2.4 – Les travaux, installations et aménagements

2.4.1 – Les clôtures aux conditions définies à l'article 11 de la zone.

2.4.2 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

2.4.3 – Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone : pôle sportif et de loisirs.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, après validation d'un architecte conseil de la commune ou du CAUE.

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

3.1 – Accès

Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).

Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plate-forme d'au moins 10 m.

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

3.3 – Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus ou créés, conformément au repérage porté sur le plan de zonage.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers et cyclables, ils auront une largeur minimale de 3 m.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local ou annexe pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte,
- leur rétention,
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent,
- le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

4.3 – Réseaux

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4.4 – Déchets ménagers

En accord avec le service gestionnaire, toute opération d'aménagement ou tout permis peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les bacs nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers.

Les dimensions sont données par les services de la Communauté d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne de part sa compétence sur la collecte des déchets – le pétitionnaire prendra soin de recueillir les informations directement auprès de ceux-ci.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Règles

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – Cas particuliers

6.2.1 – Travaux sur les constructions existantes

Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

6.2.2 – Autres cas

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7.1 – Implantations

7.1.1 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

7.1.2 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m pour les constructions destinées au gardiennage, aux bureaux et les annexes non accolées à condition que la hauteur maximale de ces constructions ne dépasse pas 3,5 m.

7.2 – Cas particuliers

7.2.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

7.2.2 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

9.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas :

- les sous-sols enterrés,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux sur les constructions existantes.

9.1 – Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,6.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

10.1.2 – La hauteur maximale des annexes non accolées et des constructions destinées au gardiennage est fixée à 3,5 m, sous réserve de l'article 7.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- les constructions privilégieront une expression architecturale contemporaine de qualité.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures). En cas d'impossibilité technique pour une intégration architecturale, ils pourront être disposés sur la parcelle sans être visible depuis le domaine public.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.

Les talus devront se rapprocher des formes naturelles.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

11.2 – Aspect des façades

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades.

11.3 – Aspect des toitures

Des types de toitures spécifiques sont autorisés pour les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont adaptés aux usages, à l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces ainsi qu'à leur contrainte de fonctionnement et de structure.

Les aspects galvanisé et brillant sont interdits.

11.4 – Aspect des clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité.

La hauteur maximale est de 2 m. Toutefois, cette hauteur peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité.

Les clôtures seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé, sans mur bahut. Les portails et les portes seront de dessin simple et sans compartimentage ; leurs hauteurs et colorations seront en harmonie avec celles des clôtures.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.1 – Règles pour les véhicules

Les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil maximale de l'équipement et tiendront compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

12.3 – Règles pour les cycles

Pour toute construction neuve il est exigé, conformément aux prescriptions du Plan de Déplacements Urbains en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux.

Ces emplacements doivent être facilement accessible, couverts et, pour ce qui concerne l'habitat collectif, fermés en rapport avec le nombre d'entrées (1 local par entrée) et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité (arceaux hauts scellés).

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Sans objet.

13.2 – Plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées.

Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

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

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1 – Les constructions destinées à :

- L'habitat ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- L'hébergement hôtelier.
- Le commerce alimentaire d'une surface de plancher supérieure à 300 m².
- L'exploitation agricole.
- L'exploitation forestière.
- Les piscines.

1.2 – Les carrières et les mines

- L'ouverture
- L'exploitation

1.3 – Les caravanes isolées, les terrains de camping, de caravanage et résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés hébergement léger, les habitations légères de loisirs

1.4 – Les installations et travaux divers :

- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs d'attractions
- Les aires de jeux et de sport
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les exhaussements et les affouillements ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

1.5 – Les défrichements

dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.1 – Les constructions destinées :

2.1.1 – à l'habitat aux conditions cumulatives suivantes :

- un seul logement par établissement,
- il s'agit d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement,
- il est inclus dans le volume du bâtiment abritant l'activité,
- la SURFACE DE PLANCHER maximale est de 100 m².

2.1.2 – aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

2.1.3 – aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone,
- et toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.1.4 – au gardiennage dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur.

2.2 – Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

2.4 – Les travaux, installations et aménagements

2.4.1 – Les clôtures aux conditions définies à l'article 11 de la zone.

2.4.2 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

2.4.3 – Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités dans la mesure où elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale

2.4.4 – Les aires de stockage sont admises dans la mesure où elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale.

2.5 – Les coupes et abattages d'arbres – Les défrichements

2.5.1 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, après validation d'un architecte conseil de la commune ou du CAUE.

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

3.1 – Accès

Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).

Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plate-forme d'au moins 10m.

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

3.3 – Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus ou créés, conformément au repérage porté sur le plan de zonage.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers et cyclables, ils auront une largeur minimale de 3 m.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local ou annexe pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Les rejets des eaux résiduelles industrielles au réseau public d'assainissement sont subordonnés à l'autorisation de la collectivité propriétaire du réseau dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique (article L.35-8). En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, les eaux doivent être évacuées directement sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte,
- leur rétention,
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent,
- le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les rejets des eaux pluviales au réseau public sont interdites sauf après prétraitement des effluents. En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, les eaux doivent être évacuées directement sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

4.3 – Réseaux

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4.4 – Déchets ménagers

En accord avec le service gestionnaire, toute opération d'aménagement ou tout permis concernant un établissement d'activités peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les bacs nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers.

Les dimensions sont données par les services de la Communauté d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne de part sa compétence sur la collecte des déchets – le pétitionnaire prendra soin de recueillir les informations directement auprès de ceux-ci.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Règles

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 20 m. par rapport à la limite d'emprise de la RD 978.
- 10 m par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – Cas particuliers

6.2.1 – Travaux sur les constructions existantes

Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

6.2.2 – Autres cas

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture jusqu'à 1,20 m par rapport au nu de la façade ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.

7.1 – Implantations

7.1.1 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale :

- 5 m. par rapport aux limites des parcelles classées en zone UX ou AUx,
- 10 m. par rapport aux limites des parcelles classées en zone UH, UL, 2AUH, A ou N,
- 20 m. par rapport aux limites des parcelles classées en zone UC ou Ae.

7.1.2 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m pour les constructions destinées au gardiennage, et les annexes non accolées à condition que la hauteur maximale de ces constructions ne dépasse pas 3,5 m.

7.2 – Cas particuliers

7.2.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

7.2.2 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

9.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas :

- les sous-sols enterrés,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux sur les constructions existantes.

9.1 – Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,6.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m, sous réserve de l'article 7.

10.1.2 – La hauteur maximale des annexes non accolées et des constructions destinées au gardiennage est fixée à 3,5 m, sous réserve de l'article 7.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions privilégieront une expression architecturale contemporaine de qualité.
- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- les bâtiments annexes ne devront être que le complément fonctionnel de l'activité artisanale, industrielle ou commerciale ; ils devront présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être pris dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures). En cas d'impossibilité technique pour une intégration architecturale, ils pourront être disposés sur la parcelle sans être visible depuis le domaine public.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.

Les talus devront se rapprocher des formes naturelles.

Les aires de stockage sont admises dans la mesure où elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale et qu'elles soient dissimulées aux vues des tiers, par des aménagements de qualité ; les aires de stockage de matériel non destinées à la vente sont interdites en bordure des voies publiques.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

11.2 – Aspect des façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini.

Les façades seront traitées soit en bardage bois (peint ou aspect bois), soit en matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (métal laqué, aluminium, fibrociment teinté, produit verrier, etc...).

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles qui dominent sur le site.

Certains éléments des constructions, tels que signaux, auvents et portes d'entrée, éléments servant de repère, pourront être proposés en teinte vive mais sur des éléments très limités.

Sont interdits les blancs, les blancs cassés et les couleurs vives sur de grandes surfaces.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute.

11.3 – Aspect des toitures

Les couvertures en fibrociment teinté et les couvertures métalliques (tôles pré-laquées) sont autorisées.

Sont interdites :

- les tôles ondulées brutes.
- les couvertures en fibrociment non teinté.

11.4 – Aspect des clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiés par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité.

La hauteur maximale est de 2 m. Toutefois, cette hauteur peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité.

Les clôtures seront constituées de grilles ou de grillage de couleur vert foncé, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m. Les portails et les portes seront de dessin simple et sans compartimentage ; leurs hauteurs et colorations seront en harmonie avec celles des clôtures.

Elles pourront être doublées d'une haie vive.

11.6 – Enseignes et éclairage

Les enseignes devront être situées au-dessous de l'égout du toit ou en pignon. Si elles sont lumineuses, leur éclairage sera fixe.

Les matériels d'éclairage utilisés sur les parcelles privées seront en harmonie avec ceux de l'espace public.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales, sauf en cas de précisions apportées ci-après.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.1 – Règles pour les véhicules

12.1.1 – Constructions à usage d'habitation.

- 1 place pour 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER.

12.1.3 – Commerces

- 1 place par tranche de 25 m² de SURFACE DE PLANCHER .
- l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.1.4 – Bureaux

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- sachant les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées : véhicules du personnel, véhicules visiteurs, véhicules utilitaires.

12.1.4 – Artisanat et industrie

- Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées : véhicules du personnel, véhicules visiteurs, véhicules utilitaires

12.1.7 – Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil maximale de l'équipement.

12.2 – Dispositions complémentaires

En cas de programme regroupant plusieurs activités, un foisonnement des besoins en stationnement sera admis.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération :

- l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 mètres ; le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

12.3 – Règles pour les cycles

Pour toute construction neuve il est exigé, conformément aux prescriptions du Plan de Déplacements Urbains en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 m² par tranche de 50 m² de bureaux
- 2 places pour 100 m² de surfaces commerciale
- 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux.
- 1 place pour 30 personnes employées par établissement pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite.

Ces emplacements doivent être facilement accessible, couverts et, pour ce qui concerne l'habitat collectif, fermés en rapport avec le nombre d'entrées (1 local par entrée) et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité (arceaux hauts scellés).

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – 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 qui garantit leur préservation intégrale, leur remplacement par des plantations équivalentes ou leur création.

13.2 – Obligation de réaliser des espaces plantés

Les marges de recul au contact des parcelles non classées en zone UX ou AUx doivent être paysagées : surface enherbée et alignement d'arbres de haute tige (1 arbre tous les 5 m linéaires) ; les aires de stockage et de stationnement y sont interdites.

13.3 – Plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès, des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage (composition, emplacements et matériaux).

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations de haies vives et d'espaces boisés seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées.

Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU concernent des secteurs à caractère naturel dominant de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le règlement distingue trois types de zone à urbaniser.

Les zones 2AU concernent des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, selon le phasage défini par la commune.

Les zones 1AU concernent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipements. Ces zones bénéficient à leur périphérie immédiate de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

2AU – ZONES A URBANISER STRICTES A VOCATION HABITAT

2AUH - ZONES A URBANISER STRICTES A VOCATION HOSPITALIERE

2AUx - ZONES A URBANISER STRICTES A VOCATION ACTIVITES ECONOMIQUES

1AUH – ZONE A URBANISER DEDIEE AUX ACTIVITES HOSPITALIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme qui ne figurent pas à l'article AU 2 sont interdites.

II - Les défrichements

dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

I – Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public

Ils sont autorisés dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II – Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation sera réalisée soit par une modification, soit par une révision du PLU.

Elle pourra concerner tout ou partie de la zone 2AU considérée, dans la mesure où des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquant à la totalité de la zone auront été définies. Pour les zones 2AU, l'ouverture à l'urbanisation nécessitera en outre la réalisation d'une étude complémentaire relative à l'impact de l'urbanisation de ce secteur sur l'Orbize.

Les zones 2AU sont destinées principalement à l'habitat.

La zone 2AUx est destinée principalement aux activités économiques.

Les zones 2AUH1, 2AUH2, 2AUH3 sont destinées principalement aux activités hospitalières et de santé.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUH1, 2AUH2 et 2AUH3 est conditionnée par le phasage suivant :

- la zone 2AUH2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après l'aménagement de la zone 2AUH1,
- la zone 2AUH3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après l'aménagement de la zone 2AUH2.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à la réalisation des ouvrages d'intérêt général et des équipements publics.

III – Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

IV – Les coupes et abattages d'arbres – Les défrichements

IV.1 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

IV.2 – En cas de défrichement, les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5-7° seront replantées avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation de la dynamique écologique et des caractères paysagers.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, après validation d'un architecte conseil de la commune ou du CAUE.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.2 – Implantation

Zones 2AU et 2AUH

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Zones 2AUx

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 20 m. par rapport à la limite d'emprise de la RD 978.
- 10 m par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture jusqu'à 1,20 m par rapport au nu de la façade ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

7.1 – Implantations

Zones 2AU

7.1.1 – Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites des parcelles.

Zones 2AUH

7.1.2 – Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 m. par rapport aux limites des parcelles classées en zones UH ou 1AUH/2AUH ou Nh2,
- 20 m. par rapport aux limites des parcelles classées en zones UC ou UX ou UL.

Zones 2AUx

7.1.3 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale :

- 5 m. par rapport aux limites des parcelles classées en zone UX ou AUx,
- 10 m. par rapport aux limites des parcelles classées en zone 2AUH, A ou N,
- 20 m. par rapport aux limites des parcelles classées en zone UC et en zone Ae.

7.1.4 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m pour les constructions destinées au gardiennage, et les annexes non accolées à condition que la hauteur maximale de ces constructions ne dépasse pas 3,5 m.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – 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 qui garantit leur préservation intégrale, leur remplacement par des plantations équivalentes ou leur création.

13.2 – Eléments paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Pour les haies repérées au plan au titre de l'article L.123-1-5-7°, le caractère végétal doit être strictement maintenu, sauf pour créer de nouveaux accès. Les arbres abattus seront remplacés par un nombre équivalent d'arbres d'essence rustiques et indigènes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

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

ARTICLE 1AUH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1 – Les constructions destinées à :

- L'habitat ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- L'hébergement hôtelier.
- L'artisanat.
- Le commerce ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- L'industrie.
- L'exploitation agricole.
- L'exploitation forestière.
- La fonction d'entrepôt.
- Les piscines privatives.

1.2 – Les carrières et les mines

- L'ouverture
- L'exploitation

1.3 – Les caravanes isolées

1.4 – Les terrains de camping, de caravanage et résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classé hébergement léger, les habitations légères de loisirs

1.5 – Les travaux, installations et aménagements

- Le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les garages collectifs de véhicules particuliers indépendants d'une opération d'habitation
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de matériaux et de déchets
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- Les exhaussements et les affouillements ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 1AUH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I – Conditions d'ouverture à l'urbanisation

La zone 1AUH ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement telle que définie par le Code de l'Urbanisme, qui doit être compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone et présenter les caractères suivants :

- Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.
- Etre compatible avec les principes développés dans les orientations d'aménagement le cas échéant ; les secteurs signalés par une astérisque (1AUb* pour exemple) au plan de zonage font l'objet d'orientations d'aménagement.

Toutefois, une construction peut être autorisée dans la mesure où elle ne compromet pas la mise en œuvre

des orientations d'aménagement et où elle est suffisamment desservie par les équipements internes à la zone prévus par le règlement et les orientations d'aménagement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à la réalisation des ouvrages d'intérêt général et des équipements publics.

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

2.1 – Les constructions destinées :

2.1.1 – aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone : pôle hospitalier et de santé.

2.1.2 – à la recherche, aux bureaux et aux services, compatibles avec la vocation de la zone : pôle hospitalier et de santé.

2.1.3 – à l'habitat aux conditions cumulatives suivantes :

- Il s'agit d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement,
- il est inclus dans le volume du bâtiment abritant l'équipement,
- la surface de plancher maximale est de 100 m².

2.1.4 – au gardiennage dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur.

2.1.5 – aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- ils ne pas portent pas atteinte à la vocation principale de la zone,
- et toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.1.6 – à l'hébergement des familles dans le cadre d'un parcours de soin spécifique, aux conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher maximale par logement est de 40 m²,
- les logements sont inclus dans le volume d'un bâtiment unique.

2.1.7 – au commerce, à condition qu'il soit inclus dans le volume du bâtiment abritant l'équipement hospitalier ou de santé.

2.2 – Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

2.4 – Les travaux, installations et aménagements

2.4.1 – Les clôtures aux conditions définies à l'article 11 de la zone.

2.4.2 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

2.4.3 – Les aires de jeux et de sport à caractère privatif, dans la mesure où elles compatibles avec la vocation de la zone.

2.4.4 – Les aires de stationnement ouvertes au public.

2.5 – Les coupes et abattages d'arbres – Les défrichements

En cas de défrichement, les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5-7° seront replantées avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation de la dynamique écologique et des caractères paysagers.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, après validation d'un architecte conseil de la commune ou du CAUE.

ARTICLE 1AUH 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

3.1 – Accès

Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).

Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plate-forme d'au moins 10 m.

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

3.3 – Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus ou créés, conformément au repérage porté sur le plan de zonage.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers et cyclables, ils auront une largeur minimale de 3 m.

ARTICLE 1AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1 – Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local ou annexe pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Les rejets des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement sont subordonnés à l'autorisation de la collectivité propriétaire du réseau dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique (article L.35-8).

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte,
- leur rétention,
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent,
- le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

4.3 – Réseaux

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4.4 – Déchets ménagers

En accord avec le service gestionnaire, toute opération d'aménagement ou tout permis concernant un établissement d'activités peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les bacs nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers.

Les dimensions sont données par les services de la Communauté d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne de part sa compétence sur la collecte des déchets – le pétitionnaire prendra soin de recueillir les informations directement auprès de ceux-ci.

ARTICLE 1AUH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE 1AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Règles

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 10 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – Cas particuliers

6.2.1 – Travaux sur les constructions existantes

Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

6.2.2 – Autres cas

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7.1 – Implantations

7.1.1 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- 5 m. par rapport aux limites des parcelles classées en zones UH ou 2AUH ou Nh2,
- 20 m. par rapport aux limites des parcelles classées en zones UC ou UX ou UL.

7.1.2 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m pour les constructions destinées au gardiennage et les annexes non accolées à condition que la hauteur maximale de ces constructions ne dépasse pas 3,5 m.

7.2 – Cas particuliers

7.2.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

7.2.2 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

ARTICLE 1AUH 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

10.1.2 – La hauteur maximale des annexes non accolées et des constructions destinées au gardiennage est fixée à 3,5 m, sous réserve de l'article 7.

ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

- les constructions privilégieront une expression architecturale contemporaine de qualité.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures). En cas d'impossibilité technique pour une intégration architecturale, ils pourront être disposés sur la parcelle sans être visible depuis le domaine public.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.

Les talus devront se rapprocher des formes naturelles.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

11.2 – Aspect des façades

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades.

11.3 – Aspect des toitures

Des types de toitures spécifiques sont autorisés pour les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont adaptés aux usages, à l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces ainsi qu'à leur contrainte de fonctionnement et de structure.

Les aspects galvanisé et brillant sont interdits.

11.4 – Aspect des clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiés par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité.

La hauteur maximale est de 2 m. Toutefois, cette hauteur peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité.

Les clôtures seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé, sans mur bahut. Les portails et les portes seront de dessin simple et sans compartimentage ; leurs hauteurs et colorations seront en harmonie avec celles des clôtures.

ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales, sauf en cas de précisions apportées ci-après.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.1 – Règles pour les véhicules

- 4 place par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher.
- sachant les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées : véhicules du personnel, véhicules visiteurs, véhicules utilitaires.

12.2 – Dispositions complémentaires

En cas de programme regroupant plusieurs activités, un foisonnement des besoins en stationnement sera admis.

12.3 – Règles pour les cycles

Pour toute construction neuve il est exigé, conformément aux prescriptions du Plan de Déplacements Urbains en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 m² par logement en habitat collectif
- 1 m² par tranche de 50 m² de bureaux
- 2 places pour 100 m² de surfaces commerciale
- 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux.
- 1 place pour 30 personnes employées par établissement pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite.

Ces emplacements doivent être facilement accessible, couverts et, pour ce qui concerne l'habitat collectif, fermés en rapport avec le nombre d'entrées (1 local par entrée) et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité (arceaux hauts scellés).

ARTICLE 1AUH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Sans objet.

13.2 – Plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées.

Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.

13.3 – Eléments paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Pour les haies repérées au plan au titre de l'article L.123-1-5-7°, le caractère végétal doit être strictement maintenu, sauf pour la création d'accès. Les arbres abattus seront remplacés par un nombre équivalent d'arbres d'essence rustiques et indigènes.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A - ZONE AGRICOLE

Ae - SECTEUR AGRICOLE DEDIE AUX ACTIVITES EQUESTRES

AhI – SECTEURS DEDIES A LA GESTION DE L'HABITAT DIFFUS OU ISOLE EXISTANT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I – En zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1.1 – Les constructions destinées à :

- Toutes les constructions nouvelles affectées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, à l'hébergement touristique, à l'habitat et ses annexes fonctionnelles sauf celles prévues à l'article A2.
- Les piscines.

1.2 – Les carrières et les mines

- L'ouverture
- L'exploitation

1.3 – Les caravanes isolées , sauf hypothèse visée à l'article R.111-40-2°

1.4 – Les terrains de résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés hébergement léger, les habitations légères de loisirs

1.5 – Les terrains de camping

- sauf ceux prévus à l'article A2

1.6 – Les travaux, installations et aménagements

- Les travaux, installations et aménagements visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'article A2-II.

1.7 – Les défrichements

dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

1.8 – Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A2

II – Dans le secteur Ae, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles prévues à l'article A 2-II et suivants.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

I – Dans les zones A, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 – Les constructions destinées :

2.1.1 – à l'agriculture, ainsi que les installations agricoles, ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement (voir Titre I Dispositions générales, 1.4 – Définitions) et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

2.1.2 – au stockage, par le producteur, de son matériel agricole ou de ses récoltes, sont admis à condition d'être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou à condition de justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels.

2.1.3 – Les bâtiments d'élevage hors sol, à condition d'être implantés à plus de 150 mètres des zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU).

2.1.4 – Les logements nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sont admis dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- nécessité pour l'exploitant agricole de résider sur le site principal de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,

- être implantés, selon la nature de l'activité, à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
- être aménagés dans un seul bâtiment, neuf ou issu de la réhabilitation ou réaffectation d'une construction existante ; leur nombre est limité à deux (y compris l'existant) et la surface par logement ne devra pas dépasser 150 m² de surface de plancher.
- sortie du chemin d'accès commune à l'habitation et à l'exploitation, sauf impossibilité technique.

2.1.5 – Les annexes non accolées indispensables aux occupations du sol autorisées à condition d'être implantées à proximité immédiate de la construction principale et de ne pas porter atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

2.1.6 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative. Ils peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.3 – Travaux sur le bâti existant

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes.

2.3.1 – Pour les autres constructions, régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

2.4 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11.

2.6 – Les travaux, installations et aménagements

2.6.1 – Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

2.6.2 – Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.6.3 – Les clôtures, dans les conditions définies à l'article A 11.

2.7 – Les coupes et abattages d'arbres – Les défrichements

2.7.1 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.7.2 – En cas de défrichement, les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5-7° seront replantées avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation de la dynamique écologique et des caractères paysagers.

II – Dans le secteur Ae, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 – Les constructions et installations liées au fonctionnement de l'activité équestre (stalle, manège, pistes d'entraînement, etc...) sont admises aux conditions suivantes :

- qu'elles soient implantées à proximité des zones construites,
- qu'elles ne produisent aucune gêne pour le voisinage,

- qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

2.2 – Les constructions à usage :

2.2.1 – d'habitation aux conditions suivantes :

- elles sont nécessaires à la surveillance de l'activité équestre,
- elles sont limitées à 2 (y compris l'existant) et la surface de plancher est limitée à 120 m² par logement ,
- et elles sont implantées à proximité immédiate des bâtiments préexistants,

2.2.2 – de gîtes liés à l'activité équestre, limités à 120 m² de surface de plancher

2.2.3 – de commerces à condition qu'ils aient une surface de plancher inférieure à 300 m² et soient compatibles avec la vocation principale de la zone : centre équestre.

2.2.4 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative. Ils peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11.

2.4 – Les travaux, installations et aménagements

2.4.1 – Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

2.4.2 – Les aménagements de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation du site, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.4.3 – Les clôtures, dans les conditions définies à l'article A 11.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, après validation d'un architecte conseil de la commune ou du CAUE.

Dans les périmètres archéologiques repérés au plan de zonage, toute découverte faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit immédiatement être signalée aux autorités compétentes - le maire de la commune, la gendarmerie ou le service régional de l'archéologie (DRAC Rhône Alpes), en application de l'article L.544-3 du code du patrimoine.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

3.1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

3.2 – Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La voie d'accès aux nouveaux logements admis dans la zone sera commune avec celles des bâtiments de l'exploitation, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'ouverture de toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction, existante ou autorisée, est interdite.

3.3 – Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus ou créés, conformément au repérage porté sur le plan de zonage.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 3 m.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 –Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, générateurs d'eaux usées doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les cours d'eaux.

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

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte,
- leur rétention,
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent,
- le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

4.3 – Réseaux

Toute construction ou implantation nouvelle devra être raccordée au réseau général d'électricité, sauf impossibilité technique. Les réseaux seront d'une technique adaptée au site, conformément aux textes en vigueur en matière de protection des sites et paysages.

Si les postes de transformation ne sont pas intégrés à un bâtiment ou enterrés sur trois faces au moins, leurs caractéristiques devront suivre le règlement général de la zone.

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 10 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – Cas particuliers

6.2.1 – Travaux sur les constructions existantes

Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

6.2.2 – Autres cas

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7.2 – Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 m.

7.3 – Cas particuliers

7.3.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

7.3.2 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre, sauf pour les annexes ; ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 20 m du bâtiment principal, à l'exception des dépendances techniques nécessaires aux exploitations agricoles.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m.

10.1.2 – Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m. ; toutefois, des adaptations seront possibles en cas d'impératifs techniques spécifiques au programme de la construction.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions privilégieront une expression architecturale contemporaine de qualité.
- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- les bâtiments annexes ne devront être que le complément fonctionnel des destinations présentes sur l'exploitation ; elles seront regroupées et réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux avec le ou les bâtiments principaux.
- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan de masse.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures). En cas d'impossibilité technique pour une intégration architecturale, ils pourront être disposés sur la parcelle sans être visible depuis le domaine public.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.

Les remblais seront limités à 1m. par rapport au terrain naturel ; ils devront se rapprocher des formes naturelles, avec une pente maximale de 30°.

Les aires de stockage sont admises dans la mesure où elles sont dissimulées aux vues des tiers.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

11.2 – Façades des bâtiments d'exploitation

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini.

Le blanc pur, les couleurs vives, sont interdits, sauf en éléments décoratifs de surface limitée.

Les teintes moyennes à foncées sont recommandées, à l'exception :

- du bois, pour lequel un vieillissement naturel est accepté,
- des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

11.3 – Toitures des bâtiments d'exploitation

Les toitures seront à deux pans minimum, sauf en cas d'annexes accolées et de structures démontables (serres). Les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

Les tunnels sont autorisés à titre provisoire et ne devront pas dépasser 100 m².

Les couvertures en fibrociment teinté et les couvertures métalliques (tôles pré-laquées) sont autorisées.

Sont interdites :

- les tôles ondulées brutes.
- les couvertures en fibrociment non teinté.

11.4 – Aspect des clôtures

Sont concernées les clôtures des habitations, le cas échéant.

Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité.

La hauteur maximale est de 1,80 m.

Les clôtures seront constituées de grilles ou de grillage de couleur vert foncé. Les murs bahut sont interdits. Les portails et les portes seront de dessin simple et sans compartimentage ; leurs hauteurs et colorations seront en harmonie avec celles des clôtures. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

Quand la clôture fait mur de soutènement, la hauteur sera limitée à 1 m maxi au-dessus du terrain naturel de la propriété.

11.5 – Eléments de superstructure

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, les éléments de superstructure sont interdits en surplomb ou en façade du domaine public. De plus :

- le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par bâtiment d'habitations. Les paraboles doivent être de teinte de l'environnement qui les supporte ; installées en toiture, elles seront près d'une cheminée.
- les climatiseurs devront être implantés sur les espaces privés, non visibles depuis le domaine public.

11.6 – Toitures et façades des habitations et annexes autorisées

Les prescriptions de l'article UC 11 s'appliquent aux habitations et à leurs annexes autorisées.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, notamment en cas d'accueil de clientèle.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées et intégrées dans l'aménagement des abords de l'opération (véhicules et cycles).

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.0 – 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 qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

13.1 – Plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser l'intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, haies bocagères, bosquets, vergers...).

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées; elles seront composées d'essences caduques.

13.2 – Eléments paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Pour les haies repérées au plan au titre de l'article L.123-1-5-7°, le caractère végétal doit être strictement maintenu. Les arbres abattus seront remplacés par un nombre équivalent d'arbres d'essence rustiques et indigènes.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des sections 1 et 2 du présent chapitre.

Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les surfaces habitables des constructions autorisées dans la zone restent limitées de fait, aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement non collectif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ahl

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AHL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article Ahl 2.

ARTICLE AHL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.1 – Les constructions destinées :

2.1.1 – aux annexes fonctionnelles non accolées des constructions, aux conditions cumulatives suivantes :

- dans la limite d'une annexe maximum (existante ou à créer) par construction principale, implantées conformément à l'article Ahl 8 et avec une surface d'emprise au sol limitée à 30 m²,
- elles ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

2.1.2 – aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard du caractère urbanisé et pour assurer une bonne intégration dans le site et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative. Ils peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.1.3 – les piscines.

2.3 – Travaux sur le bâti existant

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes.

2.3.1 – Pour les constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, l'extension est admise dans les conditions cumulatives suivantes.

- une seule demande d'extension pourra être autorisée, dans une limite maximale de 50 m² de surface de plancher. par tènement, dans la mesure où elle compose un projet architectural cohérent avec la construction existante,
- la destination initiale est conservée,
- elle respecte les dispositions des articles 3, 4, 6, 7, 10, 11 et 12.

2.3.2 – Pour les autres constructions régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

2.4 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

2.6 – Les travaux, installations et aménagements

2.6.1 – Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis à condition où ils sont strictement indispensables à la réalisation aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, après validation d'un architecte conseil de la commune ou du CAUE.

ARTICLE AHL 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

3.1 – Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et la protection civile.

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

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

3.2 – Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'ouverture de toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction, existante ou autorisée, est interdite.

3.4 – Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus ou créés, conformément au repérage porté sur le plan de zonage.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 3 m.

ARTICLE AHL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 –Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, générateurs d'eaux usées doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les cours d'eaux.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte,
- leur rétention,
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent,
- le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

4.3 – Réseaux

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AHL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

ARTICLE AHL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

6.2 – Cas particuliers

6.2.1 – Travaux sur les constructions existantes

Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

6.2.2 – Autres cas

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AHL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7.1 – Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2 – Cas particuliers

7.2.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

7.2.2 – Pour les annexes non accolées, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché peut être de 3 m. à condition que la hauteur maximale de l'annexe est de 2,5 m.

7.2.3 – Les piscines respecteront un recul minimal de 5 m.

7.2.4 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE AHL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

AHL 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé.

ARTICLE AHL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.0 – Généralités**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – La hauteur maximale des annexes non accolées est fixée à 3,5 m, sous réserve de l'article 7.

10.1.2 – La hauteur maximale des constructions en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE AHL 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions de l'article UC 11 s'appliquent aux constructions autorisées dans les secteurs Ahl.

ARTICLE AHL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**12.0 – Généralités**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales, sauf en cas de précisions apportées ci-après.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.1 – Règles pour les véhicules légers

12.1.1 – Constructions à usage d'habitation.

- Individuel : 1 place pour 50 m² de surface de plancher dont 1 couverte par logement
- Intermédiaire et Collectif : 1,5 place par logement dont 50% des places à réaliser sera couvert pour les constructions neuves. 20 % des places non couvertes seront banalisées¹.

12.2 – Dispositions complémentaires

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 mètres ; le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

ARTICLE AHL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Sans objet.

13.2 – Obligation de réaliser des espaces plantés

Sans objet.

13.3 – Plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser l'intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, haies bocagères, bosquets, vergers...).

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées; elles seront composées d'essences caduques.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AHL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des sections 1 et 2 du présent chapitre.

Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les surfaces habitables des constructions autorisées dans la zone restent limitées de fait, aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement non collectif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

¹ Voir définition dans les dispositions générales.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N – ZONE NATURELLE DE PROTECTION

Na – SECTEUR DU GESTION DU CHATEAU

NH1/ NH2 – SECTEUR DE GESTION DES AMENAGEMENTS COMPLEMENTAIRES AUX ACTIVITES
HOSPITALIERES

NI – SECTEUR DE GESTION DE L'AIRE DE SPORTS ET DE LOISIRS

Np – SECTEUR DE GESTION DES PARCS HABITES

Ns – SECTEUR DE GESTION DE LA STATION D'EPURATION

Nhi – SECTEURS DEDIES A LA GESTION DE L'HABITAT DIFFUS OU ISOLE EXISTANT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.I – Dans le secteur Na

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article Na 2, en particulier les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

1.II – Dans les secteurs NH1 et NH2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles prévues à l'article N 2 I.

1.III – Dans le secteur NI, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles prévues à l'article N 2 II.

1.IV - Dans le secteur Np, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles prévues à l'article N 2 III.

1.V - Dans le secteur Ns, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles prévues à l'article N 2 IV.

1.VI – En zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article N2, en particulier les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.I – Secteur Na

2.I.1 – Travaux sur le bâti existant

Pour les constructions régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

II 2.4 – Les coupes et abattages d'arbres – Les défrichements

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.II – Secteurs NH1 et NH2

2.II.1. – Les travaux, installations et aménagements

En NH1,

2.II.1.1 – Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne insertion paysagère dans le site.

2.II.1.2 – Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis à condition où ils sont strictement indispensables à la réalisation des aménagements autorisés dans le secteur et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

2.II.1.3 – Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N 11.

En NH2,

2.II.1.4 – Les installations et aménagements nécessaires à la mise en œuvre d'un espace privatif récréatif et thérapeutique à dominante paysagère, à condition qu'ils soient complémentaires des activités de santé existantes et futures (promenade, théâtre de verdure, piste cavalière, gestion eaux pluviales) et de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne insertion paysagère dans le site.

2.II.1.5 – Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis à condition où ils sont strictement indispensables à la réalisation des aménagements autorisés dans le secteur et de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne insertion paysagère dans le site.

2.II.1.6 – Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N 11.

2.III – Secteur NI

2.III.1 – Les travaux, installations et aménagements

2.III.1.1 – Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, dans la mesure où elles compatibles avec la vocation de la zone : pôle sportif et de loisirs.

2.III.1.2 – Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis à condition où ils sont strictement indispensables à la réalisation aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne insertion paysagère dans le site.

2.III.1.3 – Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N 11.

2.III.2 – Les coupes et abattages d'arbres – Les défrichements

2.III.2.1 – Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, notamment les haies repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. En cas de défrichement autorisé, les boisements ou les haies repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° seront replantés avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation de la dynamique écologique et des caractères paysagers.

2.IV – Secteur Np

2.IV.1 – Les constructions destinées :

2.IV.1.1 – aux annexes fonctionnelles non accolées des constructions, aux conditions cumulatives suivantes:

- dans la limite d'une annexe maximum (existante ou à créer) par construction principale, implantées conformément à l'article N 8 et avec une surface d'emprise au sol limitée à 30 m2,
- elles ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

2.IV.1.2 – aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard du caractère urbanisé et pour assurer une bonne intégration dans le site et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative. Ils peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.IV.1.3 – les piscines.

2.IV.2 – Travaux sur le bâti existant

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes.

2.IV.2.1 – Pour les constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, l'extension est admise dans les conditions cumulatives suivantes.

- une seule demande d'extension pourra être autorisée, dans une limite maximale de 50 m2 de surface de plancher par tènement, dans la mesure où elle compose un projet architectural cohérent avec la construction existante,
- la destination initiale est conservée,
- elle respecte les dispositions des articles 3, 4, 6, 7, 10, 11 et 12.

2.IV.2.2 – Pour les autres constructions régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

2.IV.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,

- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

2.IV.4 – Les travaux, installations et aménagements

2.IV.4.1 – Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis à condition où ils sont strictement indispensables à la réalisation aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

2.IV.4.2 – Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N 11.

2.IV.5 – Les coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.V - Secteur Ns – station d'épuration

2.V.1 – Seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

2.V.2 – Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N 11.

2.VI – Pour la zone N

2.VI.1 – Les constructions destinées :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard des activités qui s'exercent en zone N et pour assurer une bonne intégration dans le site et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative. Ils peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.VI.2 – Travaux sur le bâti existant

2.VI.2.1 – aux annexes fonctionnelles non accolées des constructions, aux conditions cumulatives suivantes:

- dans la limite d'une annexe maximum (existante ou à créer) par construction principale, implantées conformément à l'article N 8 et avec une surface d'emprise au sol limitée à 30 m2,
- elles ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

2.VI.2.2 – Pour les constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, l'extension est admise dans les conditions cumulatives suivantes.

- une seule demande d'extension pourra être autorisée, dans une limite maximale de 50 m2 de surface de plancher par tènement, dans la mesure où elle compose un projet architectural cohérent avec la construction existante,
- la destination initiale est conservée,
- elle respecte les dispositions des articles 3, 4, 6, 7, 10, 11 et 12.

2.VI.2.3 – Pour les constructions repérées au titre de l'article L.123-1-5-7°. régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, l'extension est admise dans les conditions cumulatives suivantes :

- une seule demande d'extension pourra être autorisée, dans une limite maximale de 150 m2 de surface de plancher par tènement, dans la mesure où elle compose un projet architectural cohérent avec la construction existante,
- le changement de destination est limité à l'habitation,
- elle respecte les dispositions des articles 3, 4, 6, 7, 10, 11 et 12.

2.VI.2.4 – Pour les autres constructions régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

2.VI.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11.

2.VI.4 – Les travaux, installations et aménagements strictement indispensables à l'activité forestière

Toute construction nécessaire au développement des activités économiques existantes en zone N et dont l'activité est liée à l'exploitation forestière est autorisée dans la mesure où le caractère naturel de la zone est respecté. Les habitations sont interdites.

2.VI.5 – Les travaux, installations et aménagements

2.VI.5.1 – Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'aménagement de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.VI.5.2 – Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient nécessaires à la fréquentation des constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cimetière), à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou du caractère naturel des espaces environnants et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.VI.2.6 – Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N 11.

2.VI.6 – Les coupes et abattages d'arbres – Les défrichements

2.VI.6.1 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.VI.6.2 – En cas de défrichement, les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5-7° seront replantées avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation de la dynamique écologique et des caractères paysagers.

2.VI.7 – Travaux sur les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme (se reporter en annexe du règlement à la liste du bâti d'intérêt architectural et patrimonial)

2.VI.7.1 – Tout projet de démolition est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

2.VI.7.2 – Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti devra recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, préalablement au dépôt du permis de construire.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, après validation d'un architecte conseil de la commune ou du CAUE.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

3.1 – Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et la protection civile.

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

3.2 – Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'ouverture de toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction, existante ou autorisée, est interdite.

3.3 – Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus ou créés, conformément au repérage porté sur le plan de zonage.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 3,00m.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 –Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, générateurs d'eaux usées doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les cours d'eaux et les zones humides.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte,
- leur rétention,
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent,
- le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

4.3 – Réseaux

Toute construction ou implantation nouvelle devra être raccordée au réseau général d'électricité, sauf impossibilité technique. Les réseaux seront d'une technique adaptée au site, conformément aux textes en vigueur en matière de protection des sites et paysages.

Si les postes de transformation ne sont pas intégrés à un bâtiment ou enterrés sur trois faces au moins, leurs caractéristiques devront suivre le règlement général de la zone.

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

6.2 – Cas particuliers

6.2.1 – Travaux sur les constructions existantes

Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

6.2.2 – Autres cas

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7.1 – Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2 – Cas particuliers

7.2.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

7.2.2 – Pour les annexes non accolées, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché peut être de 3 m. à condition que la hauteur maximale de l'annexe est de 2,5 m.

7.2.3 – Les piscines respecteront un recul minimal de 5 m.

7.2.4 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée, sauf pour les annexes ; ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 20 m du bâtiment principal.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – La hauteur maximale des annexes non accolées est fixée à 3,5 m, sous réserve de l'article 7.

10.1.2 – La hauteur maximale des constructions en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

10.1.3 – La hauteur maximale des couvertures de piscine est limitée à 1,50 m, comptée depuis la margelle jusqu'au faîtage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées et les vérandas seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures). En cas d'impossibilité technique pour une intégration architecturale, ils pourront être disposés sur la parcelle sans être visible depuis le domaine public.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux couvertures de piscine.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.

En cas de terrain pentu, es remblais seront limités à 1m. par rapport au terrain naturel ; ils devront se rapprocher des formes naturelles, avec une pente maximale de 20°.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

11.2 – Aspect des façades

11.2.1 – Règles générales

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini. Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble pour conserver un aspect homogène au bâtiment.

Hormis les constructions en pierre, les façades seront couvertes d'un enduit ou d'un crépis, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les aspects bois et métalliques sont interdits, sauf pour des éléments ponctuels.

Les balcons doivent être intégrés aux volumes existants.

Les volets seront à battant dans le respect des types locaux. Toutefois, les volets roulants sont tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures à condition que le coffre soit dissimulé.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, leur modénature devra être respectée. En cas de réfection totale, soit elles reprendront la modénature des menuiseries traditionnelles, soit elles seront d'une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre, sans petit bois).

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades,
- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.
- l'aspect naturel des éléments métalliques ponctuels.

11.3 – Aspect des toitures

11.3.1 – Règles générales

Les toitures seront à deux pans minimum, sauf en cas d'annexes accolées. Le pan principal doit être supérieur au plan secondaire. L'inclinaison des pans doit être identique et de valeur constante.

Les toitures à 4 pans sont autorisées pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions environnantes :

- les pentes seront comprises entre 38° et 45° pour les constructions principales et leur extension.
- les pentes seront comprises entre 16° et 45° pour les annexes non accolées et les extensions de type vérandas.

Les matériaux de couverture doivent être dans des teintes en harmonie avec les toitures environnantes et seront composés de tuiles plates ou mécaniques, avec un minimum de 30 tuiles au m² ; toutefois, les vérandas d'une emprise inférieure à 9 m² pourront être couvertes de matériaux translucides.

Les débords de toiture devront couvrir l'ensemble de la structure, y compris les balcons et les escaliers.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. La surface des fenêtres de toit et des verrières est limitée à 5% de la surface du versant de toiture concerné.

En cas de restauration ou d'extension, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la toiture ancienne (volume, pentes et aspects) ; les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles permettent une gestion économe de l'eau.

Sont interdits :

- la couleur rouge.
- les toitures indépendantes à un seul pan.
- les croupes et les demi-croupes, sauf pour les lucarnes autorisées et en cas de couverture à 4 pans d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- les débords de toiture en pignon et en fronton de lucarne.
- les tuiles type canal.
- les couvertures en tôle, en fibrociment et en bardeaux asphaltés.

11.4 – Aspect des clôtures

11.4.1 – Règle générale

Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité.

Elles ont une hauteur maximale de 1,80 m. et seront constituées par une haie vive, doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé, sans mur bahut.

Les portails et les portes seront de dessin simple et sans compartimentage ; leurs hauteurs et colorations seront en harmonie avec celles des clôtures.

11.4.2 – En cas de terrain pentu

lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins ou avec la voie publique nécessite la construction d'un mur de soutènement, la hauteur de celui-ci ne compte pas dans la hauteur de clôture.

11.4.3 – Murs et murets

Les murs et murets existants, en pierres sèches ou à joints, doivent être conservés dans leur intégralité (hauteur et aspect), et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles à la création d'accès.

11.6 – Éléments de superstructure

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, les éléments de superstructure sont interdits en surplomb ou en façade du domaine public. De plus :

- le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par bâtiment d'habitations. Les paraboles doivent être de teinte de l'environnement qui les supporte ; installées en toiture, elles seront près d'une cheminée.
- les climatiseurs devront être implantés sur les espaces privés, non visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, notamment en cas d'accueil de clientèle.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées et intégrées dans l'aménagement des abords de l'opération (véhicules et cycles).

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.0 – 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 qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

13.1 – Plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser l'intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, haies bocagères, bosquets, vergers...).

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées; elles seront composées d'essences caduques.

13.2 – Éléments paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Pour les boisements ou les haies repérées au plan au titre de l'article L.123-1-5-7°, le caractère végétal doit être strictement maintenu. Les arbres abattus seront remplacés par un nombre équivalent d'arbres d'essence rustiques et indigènes.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des sections 1 et 2 du présent chapitre.

Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les surfaces habitables des constructions autorisées dans la zone restent limitées de fait, aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement non collectif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nhl

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NHL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article Nhl 2.

ARTICLE NHL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.1 – Les constructions destinées :

2.1.1 – à l'habitation à condition que la surface de plancher créée ne dépasse 150 m² par tènement.

2.1.2 – aux annexes fonctionnelles non accolées des constructions, aux conditions cumulatives suivantes :

- dans la limite d'une annexe maximum (existante ou à créer) par construction principale, implantées conformément à l'article Nhl 8 et avec une surface d'emprise au sol limitée à 30 m²,
- elles ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

2.1.3 – aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard du caractère urbanisé et pour assurer une bonne intégration dans le site et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative. Ils peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.1.4 – les piscines.

2.3 – Travaux sur le bâti existant

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes.

2.3.1 – Pour les constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, l'extension est admise dans les conditions cumulatives suivantes.

- une seule demande d'extension pourra être autorisée, dans une limite maximale de 50 m² de surface de plancher par tènement, dans la mesure où elle compose un projet architectural cohérent avec la construction existante,
- la destination initiale est conservée,
- elle respecte les dispositions des articles 3, 4, 6, 7, 10, 11 et 12.

2.3.2 – Pour les autres constructions régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

2.4 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

2.6 – Les travaux, installations et aménagements

2.6.1 – Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis à condition où ils sont strictement indispensables à la réalisation aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

2.6.2 – Les clôtures, dans les conditions définies à l'article Nhl 11.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, après validation d'un architecte conseil de la commune ou du CAUE.

ARTICLE NHL 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

3.1 – Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et la protection civile.

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

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

3.2 – Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'ouverture de toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction, existante ou autorisée, est interdite.

3.4 – Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus ou créés, conformément au repérage porté sur le plan de zonage.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 3 m.

ARTICLE NHL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 –Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, générateurs d'eaux usées doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les cours d'eaux.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte,
- leur rétention,
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent,
- le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

4.3 – Réseaux

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE NHL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tenements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU.

ARTICLE NHL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

6.2 – Cas particuliers

6.2.1 – Travaux sur les constructions existantes

Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

6.2.2 – Autres cas

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE NHL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture, les saillies et les éléments architecturaux (tels que les balcons et oriels) jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7.1 – Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2 – Cas particuliers

7.2.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre du bâti existant régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU.

7.2.2 – Pour les annexes non accolées, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché peut être de 3 m. à condition que la hauteur maximale de l'annexe est de 2,5 m.

7.2.3 – Les piscines respecteront un recul minimal de 5 m.

7.2.4 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE NHL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre à l'intérieur de la zone.

ARTICLE NHL 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé.

ARTICLE NHL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – La hauteur maximale des annexes non accolées est fixée à 3,5 m, sous réserve de l'article 7.

10.1.2 – La hauteur maximale des constructions en cas de travaux, d'extension ou de reconstruction après sinistre ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

10.1.3 – La hauteur maximale des couvertures de piscine est limitée à 1,50 m, comptée depuis la margelle jusqu'au faîtage.

ARTICLE NHL 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions de l'article UC 11 s'appliquent aux constructions autorisées dans les secteurs Nhl.

ARTICLE NHL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales, sauf en cas de précisions apportées ci-après.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.1 – Règles pour les véhicules légers

12.1.1 – Constructions à usage d'habitation.

- Individuel : 1 place pour 50 m² de surface de plancher dont 1 couverte par logement
- Intermédiaire et Collectif : 1,5 place par logement dont 50% des places à réaliser sera couvert pour les constructions neuves. 20 % des places non couvertes seront banalisées².

12.2 – Dispositions complémentaires

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 mètres ; le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

ARTICLE NHL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Sans objet.

13.2 – Obligation de réaliser des espaces plantés

Sans objet.

13.3 – Plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser l'intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, haies bocagères, bosquets, vergers...).

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées; elles seront composées d'essences caduques.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NHL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des sections 1 et 2 du présent chapitre.

² Voir définition dans les dispositions générales.

Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les surfaces habitables des constructions autorisées dans la zone restent limitées de fait, aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement non collectif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

ANNEXES

ANNEXE 1 – LISTE DES ELEMENTS BATIS
REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7°

ANNEXE 2 – LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LE REGLEMENT EST CONSERVE

ANNEXE 1 – LISTE DES ELEMENTS BATIS REPERES AU TITRE DES ARTICLES L.123-1-5-7° ET R.123-12-2°

Éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Lieux dits	Description	Références cadastrales
Le Buet	Chapelle	B / 661
Le Champs des Perdrix	Ensemble bâti rural	A / 1036
Chemin Moulin Gaillard	Moulin	AB / 23
La Foussote	Cheminée	A confirmer : AE / 71 ou AE / 70
Le Villard	Péage	AE / 19
Place de la Mairie	-	-
Allée du Chateau	Tour	AD / 140
Rue du Prémoy	Ancien moulin + ensemble rural	AC / 144
Champ du Moulin Roussot	Moulin	B / 1041

Éléments repérés au titre de l'article R.123-12-2°

Sans objet.

ANNEXE 2 – LISTE DES LOTISSEMENTS DE PLUS DE DIX ANS A REGLEMENT MAINTENU

N° officiel de lotissement (LT) ou de permis d'aménager (PA)	Date de l'arrêté LT ou PA	Nom de l'opération Situation
Autorisation UO 1279	2 juillet 1975	Lotissement du Domaine de l'Orbize