

Commune de SAINT SYMPHORIEN D'ANCELLES

DÉPARTEMENT DE SAÔNE-ET-LOIRE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme



4 - Règlement Approbation

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 25 octobre 2010
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération en date du 3 février 2014
Modification simplifiée N°1 du PLU approuvée par délibération en date du 09 avril 2015

Vu pour être annexé à la délibération
approuvant la modification simplifiée
N°2 en date du 16 DEC. 2019

Le Maire,

Sophie CHAMOULAUD
Maire



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA	10
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	10
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	11
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	12
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	17
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	17
ZONE UB	18
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	18
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	19
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	19
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	24
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	24
ZONE UX	26
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	26
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	26
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	27
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	32
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	32
TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER.....	33
ZONE 1AU	34
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	34
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	35
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	35
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	40
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	40
ZONE 1AUX	41
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	41
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	42
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	42
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	47
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	48
ZONE 2AU	49
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	49
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	49
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	50
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	52
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	52

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 54

ZONE A	55
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	55
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	56
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	56
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	60
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	60

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 62

ZONE N	63
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	63
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	64
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	65
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	70
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	70

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **SAINT SYMPHORIEN D'ANCELLES**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme
- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites devront être signalées immédiatement à Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'archéologie ;

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone qui correspond aux centres anciens de Saint Symphorien d'Annelles et de Saint Romain des Iles.

La zone **UB**, zone qui correspond aux zones urbaines récentes à proximité du centre ancien dense.

La zone **UX**, zone urbaine réservée à l'implantation d'activités

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante. C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation mixte, sous réserve d'une urbanisation organisée et compatible avec son orientation d'aménagement et de programmation.

La zone **1AUX**, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante. C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation pour des activités, sous réserve d'une urbanisation organisée et compatible avec son orientation d'aménagement et de programmation.

La zone **2AU**, zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Elle comprend :

Le secteur **Aa**, correspondant aux secteurs agricoles proches des secteurs de développement de l'urbanisation et dans lesquels les constructions sont interdites.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle strictement protégée.

Elle comprend :

Le secteur **Nh** correspondant au bâti dispersé dans la zone **N** pour lequel on autorisera une évolution limitée.

Le secteur **NL** correspondant aux zones dans lesquelles on pourra autoriser des occupations et utilisations du sol à vocation d'équipements de sports et de loisirs de plein air.

Le secteur **Nx** dans lequel l'aménagement d'ouvrages techniques pour le traitement des eaux pluviales ou de plateformes nécessaires à des activités implantées dans la zone **1AUX** sont autorisés.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles R421.12 et suivants du Code de l'Urbanisme et selon la délibération du Conseil Municipal de Saint Symphorien d'Annelles en date du 18 mars 2013.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R421-14 à R421- 29 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R 429 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et selon la délibération du Conseil Municipal de saint Symphorien d'Annelles en date du 18 mars 2013.

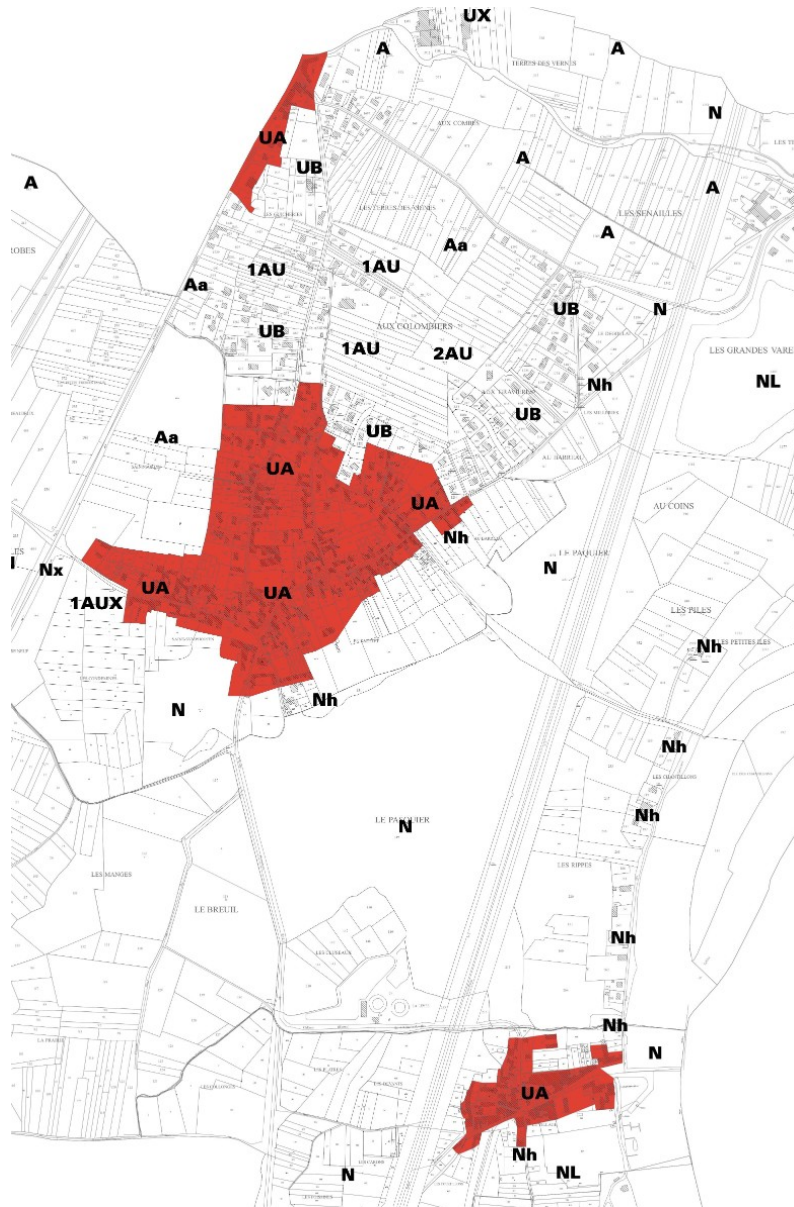
- En application de l'article L531-14 et R531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Bourgogne – service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000Dijon ; Tel : 03.80.68.50.18).

L'article R523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement , de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments de patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modifications de la consistance des opérations. »

Conformément à l'Article R523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même articles, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA



CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux groupements de maisons anciennes, très denses caractérisant les bourgs de ST SYMPHORIEN D'ANCELLES et de ST ROMAIN DES ILES, ainsi que le groupe de constructions de PONTANEVAUX le long de la RD 906 (ex RN6)

Cette zone correctement équipée est affectée essentiellement à l'habitat, mais aussi aux commerces, services, équipement et activités non nuisantes.

Les constructions y sont souvent implantées en continu et à proximité de l'alignement.

Les secteurs concernés par un risque naturel (inondation), sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage (se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques).

Les secteurs concernés par des nuisances sonores, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les constructions à usages agricoles
- 2 – Les constructions à usage industriel
- 3 - les terrains de stationnement de caravanes
- 4 - les terrains de camping
- 5 - le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

1 - Tout local à usage d'activités et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2 - Dans le secteur repéré au plan de zonage par une trame spécifique aux nuisances sonores, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 9 juin 1999.

3 - Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels (inondation), les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques.

4 - Dans le secteur de préservation des commerces (art. L123.1.5.7° bis)

Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation de service en rez-de-chaussée avec une vitrine sur rue, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface de service existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue.

Toutefois, dans le cas du transfert d'un service ou commerce avec vitrine créant à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce une nouvelle surface commerciale ou de service avec vitrine au moins équivalente à celle existante avant transfert, le changement de destination est autorisé pour le local d'origine.

Tous les éléments repérés au titre du L123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent respecter les prescriptions décrites dans le document 3d.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

I - Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique. Cette sécurité est appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et l'intensité du trafic.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II – Voiries

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

2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être prévu un système de récupération et stockage des eaux pluviales d'un volume minimum de 1 m³ par logement nouvellement créé.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, des prescriptions en matière de réseau d'eau potable pourront être imposées pour permettre la mise en œuvre de la défense incendie.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
- ° Soit dirigées, directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de l'exutoire.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.

4 Electricité et télécommunication :

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Un recul minimum de trois mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Une hauteur différente de celle indiquée ci-dessus pourra être imposée si la configuration des lieux ou la volumétrie des immeubles voisins le justifient afin de permettre l'intégration optimale de la construction dans le contexte urbain.

Toutefois, dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels (inondation), les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques en particulier quant à la côte de plancher. La hauteur du bâtiment est alors calculée à partir de cette côte de référence.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les constructions devront s'inscrire dans une trame orthogonale.

Toiture

La toiture des bâtiments principaux ne peut pas être constituée que d'un seul pan.

Les toitures dites en pointe de diamant sont interdites si elles constituent l'ensemble de la toiture du bâtiment principal.

Les toitures à croupes ne sont autorisées que sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 2 fois la largeur.

La pente des toits sera comprise de 30 à 45 %.

Les châssis de toit devront être parfaitement encastrés dans le plan de couverture. Ils ne

devront pas pouvoir excéder la dimension de 80*100cm.

Toutefois, sous réserve d'une bonne intégration au site et à l'ensemble architectural, les toitures-terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

- * Pour les bâtiments annexes, à l'exemple des auvents à voiture,
- * Dans le cas de toitures-terrasses accessibles depuis le logement,
- * Dans le cas de petit volume en articulation du bâti,

Ouvertures dans la toiture : seules sont autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente du toit.

Les couvertures présenteront un aspect de tuiles "canal" mâconnaises ou similaires dont les teintes seront rouge, rouge nuancé ou brun clair. Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas et aux toitures des annexes fonctionnelles d'une emprise au sol de moins de 20 m².

Aspect de façade

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

Les teintes des façades devront respecter le nuancier reproduit ci-dessous et consultable en Mairie.



Dans le cas de bardage bois, une teinte naturelle peut être autorisée.

Dans tout les cas les façades présenteront un aspect mat et non brillant.

Clôtures

La hauteur maximale admissible des clôtures est de 1,80 mètre.

Les clôtures seront réalisées soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage à simple torsion et de teinte verte, soit par des murs en pierre ou en maçonnerie.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières aux équipements collectifs

Dans le cas d'équipements collectifs ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il peut être dérogé aux règles énoncées ci-dessus.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher. Elle sera au minimum de :

50% pour les activités

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

- 2 places par logement nouvellement créé pour les constructions à usage d'habitation.
- 1 place pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²

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

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

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

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Les éléments du patrimoine rural remarquable à préserver :

Les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5°7, sont repérés au document graphique. En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux exécutés sur ces éléments (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) à l'exception des travaux d'entretien ou réparation ordinaire, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UA 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être prévu un système de récupération et stockage des eaux pluviales d'un volume minimum de 1 m³ par logement nouvellement créé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les constructions à usages agricoles
- 2 – Les constructions à usage industriel
- 3 - les terrains de stationnement de caravanes
- 4 - les terrains de camping
- 5 - le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

1 - Tout local à usage d'activités et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2 - Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux nuisances sonores, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 9 juin 1999.

3 - Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels (inondation), les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques.

Tous les éléments repérés au titre du L123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent respecter les prescriptions décrites dans le document 3d.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique. Cette sécurité est appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et l'intensité du trafic.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II – Voiries

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

2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être prévu un système de récupération et stockage des eaux pluviales d'un volume minimum de 1 m³ par logement nouvellement créé.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, des prescriptions en matière de réseau d'eau potable pourront être imposées pour permettre la mise en œuvre de la défense incendie.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
- ° Soit dirigées, directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de

l'exutoire.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.

4 Electricité et télécommunication :

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Un recul minimum de cinq mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation jouxtant la limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur du bâtiment sur la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.
- La construction simultanée de deux bâtiments sur deux tenements limitrophes et accolés sur la limite les séparant.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Une hauteur différente de celle indiquée ci-dessus pourra être imposée si la configuration des lieux ou la volumétrie des immeubles voisins le justifient afin de permettre l'intégration optimale de la construction dans le contexte urbain.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure (tour hertzienne, pylône...)

Toutefois, dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels (inondation), les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques en particulier quant à la cote de plancher. La hauteur du bâtiment est alors calculée à partir de cette cote de référence.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les constructions devront s'inscrire dans une trame orthogonale.

Toiture

La toiture des bâtiments principaux ne peut pas être constituée que d'un seul pan.

Les toitures dites en pointe de diamant sont interdites si elles constituent l'ensemble de la toiture du bâtiment principal.

Les toitures à croupes ne sont autorisées que sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 2 fois la largeur.

La pente des toits sera comprise de 30 à 45 %.

Toutefois, les toitures-terrasses sont aussi autorisées.

Ouvertures dans la toiture : seules sont autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente du toit.

Les couvertures présenteront un aspect de tuiles "canal" mâconnaises ou similaires dont les teintes seront rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli. Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas et aux toitures des annexes fonctionnelles d'une emprise au sol de moins de 20 m².

Aspect de façade

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

Les teintes des façades devront respecter le nuancier reproduit ci-dessous et consultable en Mairie.



Dans le cas de bardage bois, une teinte naturelle peut être autorisée.

Dans tous les cas les façades présenteront un aspect mat et non brillant.

Clôtures

La hauteur maximale admissible des clôtures est de 1,80 mètre.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières aux équipements collectifs

Dans le cas d'équipements collectifs ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il peut être dérogé aux règles énoncées ci-dessus.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins

des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher. Elle sera au minimum de :

100% pour les constructions à usage commercial

50% pour les autres activités

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

- 2 places par logement nouvellement créé pour les constructions à usage d'habitation.
- 1 place pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²

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

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

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

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les équipements collectifs et les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

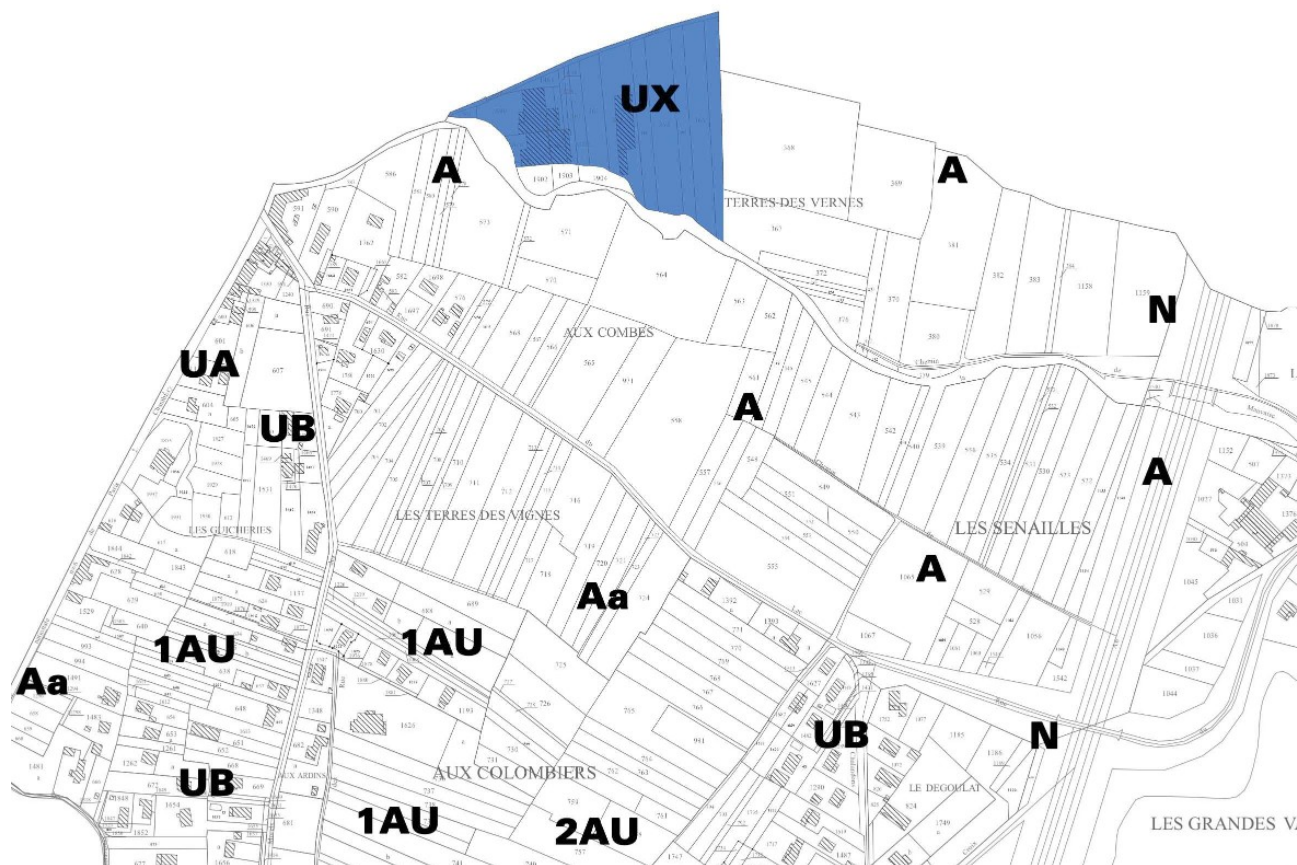
ARTICLE UB 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être prévu un système de récupération et stockage des eaux pluviales d'un volume minimum de 1 m³ par logement nouvellement créé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UX



CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, d'entrepôt et d'équipement collectif.

Elle est située en limite Nord de la commune de ST SYMPHORIEN D'ANCELLES complétant la zone UX qui existe sur la commune voisine de LA CHAPELLE DE GUINCHAY. Elle est déjà en grande partie occupée par des bâtiments à usage d'activités.

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

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de commerce, de services, d'entrepôt et d'équipement collectif, ainsi qu'aux installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, l'extension mesurée de bâtiments d'habitation existant sur la zone peut être autorisée, sous réserve des conditions indiquées à l'article 2.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

1 - Les constructions à usage d'habitation destinées à loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire à assurer, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des activités sont admises dans la zone, sous réserve qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités.

2 – L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existant et la construction d'annexes fonctionnelles à ces habitations sont autorisés s'ils ne gênent pas le développement de la vocation première d'accueil d'activités de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCÈS ET VOIRIES

I - Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique. Cette sécurité est appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et l'intensité du trafic.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II – Voiries

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

2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 - RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes,

conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, des prescriptions en matière de réseau d'eau potable pourront être imposées pour permettre la mise en œuvre de la défense incendie.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
- ° Soit dirigées, directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de l'exutoire.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul minimum de cinq mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Des reculs autres que ceux définis au paragraphe précédent pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les bâtiments à usage d'habitation ou de bureau

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

Pour les autres bâtiments

Si la parcelle voisine est en zone UX, elles peuvent s'implanter sur les limites séparatives si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu). Dans le cas où elles ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 m.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée à 60% de la superficie du tènement située dans la zone.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure (tour hertzienne, pylône...)

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

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

L'emploi de tôle ondulée est interdit en bardage comme en couverture.

Les teintes des façades devront respecter le nuancier reproduit ci-dessous et consultable en Mairie.



Dans le cas de bardage bois, une teinte naturelle peut être autorisée.

Dans le cas de bardages métalliques, ils pourront aussi respecter le nuancier suivant :



Dans tous les cas les façades présenteront un aspect mat et non brillant.

Les matériaux de couverture devront, par leur couleur, rappeler celle des matériaux traditionnels de la région, ou se rapprocher du nuancier « bardage métallique » ci-dessus.

Les bâtiments dont l'emprise au sol dépasse 50 m² devront comporter une toiture à 2 pans ou à combinaison de plusieurs pans, sauf s'ils sont accolés à un bâtiment existant.

Clôtures

La hauteur maximale admissible des clôtures est de 1,80 mètre.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher. Elle sera au minimum de :

100% pour les constructions à usage commercial

50% pour les autres activités

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

- 2 places par logement nouvellement créé pour les constructions à usage d'habitation
- 1 place pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur deux mètres de profondeur par rapport aux limites du tènement, il est obligé d'aménager des espaces verts (sauf pour les accès à la parcelle).

De plus, au moins 20% de la parcelle sera en surface non imperméabilisée (les surfaces de toitures végétalisées peuvent être comptées dans ces 20%).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre

emplacements.

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

En cas de stockage extérieur, il est exigé la mise en place d'une clôture avec une haie vive masquant ces dépôts.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UX 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

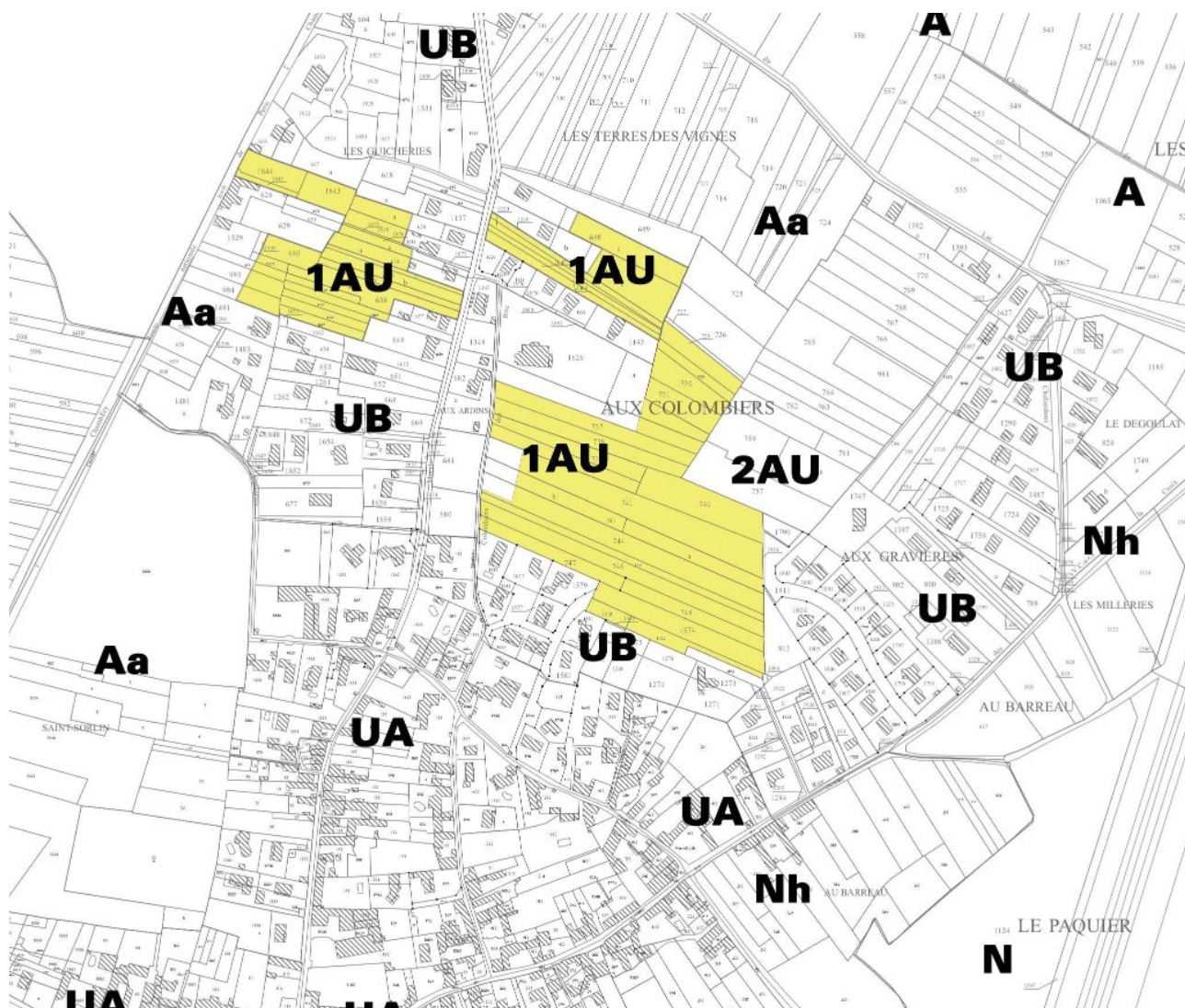
Non réglementé

ARTICLE UX 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **1AU**, actuellement peu équipée, est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme à condition de respecter un schéma d'aménagement cohérent de la zone.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Les secteurs concernés par des nuisances sonores, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les constructions à usages agricoles
- 2 – Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt
- 3 - les terrains de stationnement de caravanes
- 4 - les terrains de camping
- 5 - le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En dehors des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Elles sont aménagées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et compatibles avec le respect, à terme, des orientations d'aménagement et de programmation telles que présentées dans le document 2b du présent Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, les projets devront concerner des projets d'ensemble, respecter les densités-cibles demandées et le taux de logements intermédiaires imposé.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux nuisances sonores, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 9 juin 1999.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

I - Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique. Cette sécurité est appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et l'intensité du trafic.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,

- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II – Voiries

- 1** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2** - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- 3** - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être prévu un système de récupération et stockage des eaux pluviales d'un volume minimum de 1 m³ par logement nouvellement créé.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, des prescriptions en matière de réseau d'eau potable pourront être imposées pour permettre la mise en œuvre de la défense incendie.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
- ° Soit dirigées, directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de l'exutoire.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.

4 Electricité et télécommunication :

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul minimum de cinq mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation toute liberté est laissée.

Des reculs autres que ceux définis au paragraphe précédent pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité,

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation jouxtant la limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur du bâtiment sur la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.
- La construction simultanée de deux bâtiments sur deux tenements limitrophes et accolés sur la limite les séparant.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Une hauteur différente de celle indiquée ci-dessus pourra être imposée si la configuration des lieux ou la volumétrie des immeubles voisins le justifient afin de permettre l'intégration optimale de la construction dans le contexte urbain.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure (tour hertzienne, pylône...)

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les constructions devront s'inscrire dans une trame orthogonale.

Toiture

La toiture des bâtiments principaux ne peut pas être constituée que d'un seul pan.

Les toitures dites en pointe de diamant sont interdites si elles constituent l'ensemble de la toiture du bâtiment principal.

Les toitures à croupes ne sont autorisées que sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 2 fois la largeur.

La pente des toits sera comprise de 30 à 45 %.

Ouvertures dans la toiture : seules sont autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente du toit.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées.

Les couvertures présenteront un aspect de tuiles "canal" mâconnaises ou similaires dont les teintes seront rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli. Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas et aux toitures des annexes fonctionnelles d'une emprise au sol de moins de 20 m².

Aspect de façade

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

Les teintes des façades devront respecter le nuancier reproduit ci-dessous et consultable en Mairie.



Dans le cas de bardage bois, une teinte naturelle peut être autorisée.

Dans tous les cas les façades présenteront un aspect mat et non brillant.

Clôtures

La hauteur maximale admissible des clôtures est de 1,80 mètre.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux équipements collectifs

Dans le cas d'un équipement collectif, il peut être dérogé aux règles énoncées ci-dessus.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher. Elle sera au minimum de :

100% pour les constructions à usage commercial

50% pour les autres activités

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

- 2 places par logement nouvellement créé pour les constructions à usage d'habitation.

- 1 place pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²

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

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

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

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

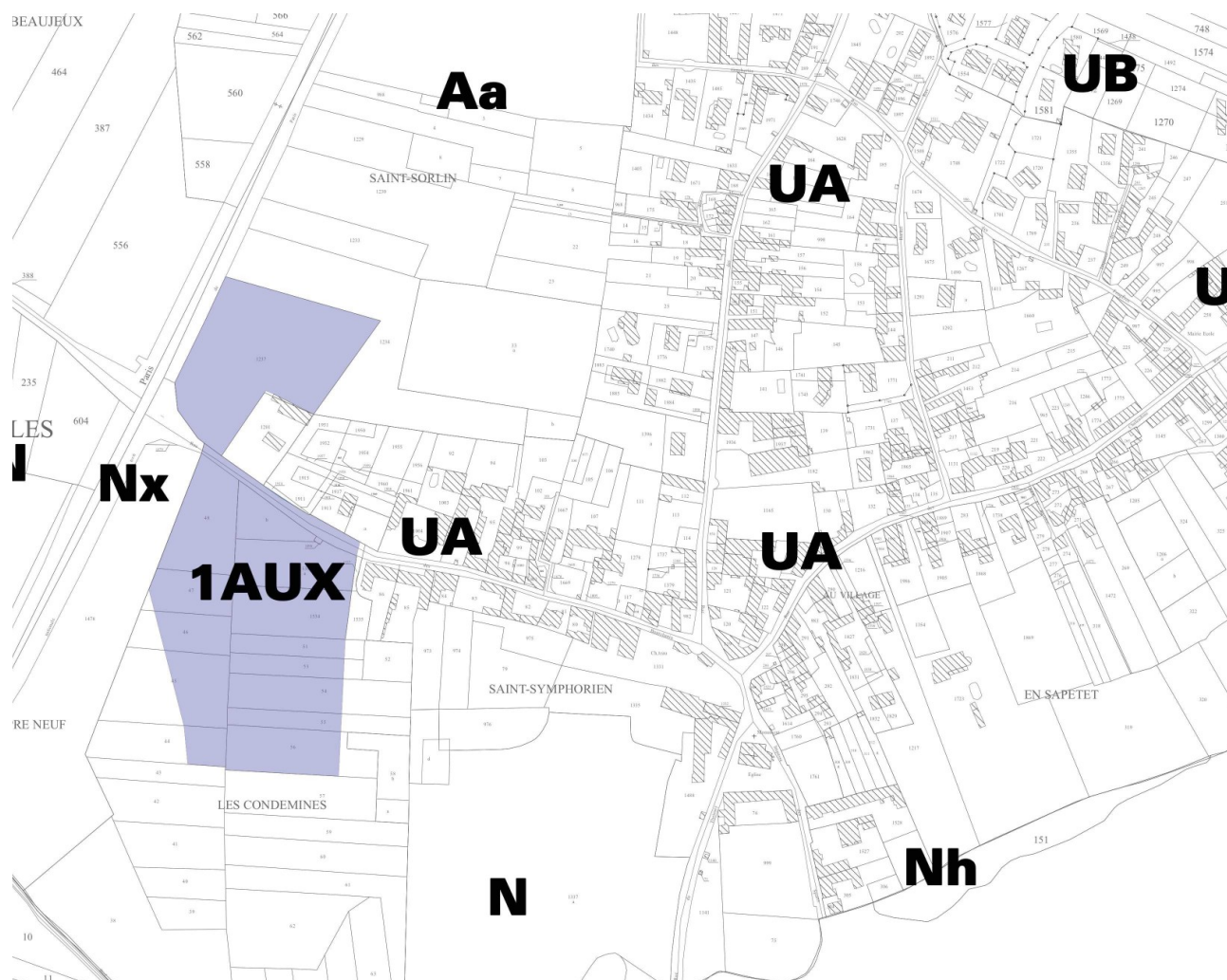
ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être prévu un système de récupération et stockage des eaux pluviales d'un volume minimum de 1 m³ par logement nouvellement créé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des réseaux enterrés permettant la desserte des futures habitations en matière de communications électroniques doivent être prévus.

ZONE 1AUX



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **1AUX**, actuellement peu équipée, est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme à condition de respecter un schéma d'aménagement cohérent de la zone.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, des activités.

Les secteurs concernés par des nuisances sonores, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

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

ARTICLE 1AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de services, d'entrepôt et d'équipement collectif, ainsi qu'aux installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En dehors des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Elles sont aménagées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et compatibles avec le respect, à terme, des orientations d'aménagement et de programmation telles que présentées dans le document 2b du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

1 - Les constructions à usage d'habitation destinée à loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire à assurer, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des activités sont admises dans la zone, sous réserve qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités.

2 – L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existant et la construction d'annexes fonctionnelles à ces habitations sont autorisés s'ils ne gênent pas le développement de la vocation première d'accueil d'activités de la zone.

3 - Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux nuisances sonores, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 9 juin 1999.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 3 – ACCÈS ET VOIRIES

I- Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique. Cette sécurité est appréciée en fonction, notamment, de la position des

accès, de leur configuration, et de la nature et l'intensité du trafic.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

Les accès direct sur la RD 906 sont interdits.

II – Voiries

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

2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1 AUX 4 - RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, des prescriptions en matière de réseau d'eau potable pourront être imposées pour permettre la mise en œuvre de la défense incendie.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
- ° Soit dirigées, directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de l'exutoire.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.

4 Electricité et télécommunication :

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE 1 AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1 AUX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul minimum de cinq mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Des reculs autres que ceux définis au paragraphe précédent pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

De plus, pour les parcelles situées en limite de la RD906, le bâtiment principal sera implanté sensiblement parallèlement ou perpendiculairement à la RD906 et devra avoir une façade implantée à 10 mètres de l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1 AUX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les bâtiments à usage de bureau

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

Pour les autres bâtiments

Si la parcelle voisine est en zone 1AUX, elles peuvent s'implanter sur les limites séparatives si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu). Dans le cas où elles ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Si la parcelle voisine n'est pas en zone 1AUX, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 m.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE 1 AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUX 9 – EMPRISE AU SOL

L’emprise au sol maximum est fixée à 60% de la superficie du tènement située dans la zone.

ARTICLE 1 AUX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu’à l’égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

Il n’est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d’infrastructure (tour hertzienne, pylône...)

ARTICLE 1 AUX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

Les aires de stockage, de livraison et de service devront être situées à l’arrière des bâtiments, et les espaces de dépôts, stockage, stationnement de poids lourds devront être masqués par une paroi ou par un écran végétal.

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

L’emploi de tôle ondulée est interdit en bardage comme en couverture.

La pente des toitures ne dépassera pas 30%.

Les teintes des façades devront respecter le nuancier reproduit ci-dessous et consultable en Mairie.



Dans le cas de bardage bois, une teinte naturelle peut être autorisée.

Dans le cas de bardages métalliques, ils pourront aussi respecter le nuancier suivant :

Pantone 645	Pantone 652	Pantone 5405	Pantone 429	Pantone 445	Pantone warm grey 5
Pantone 646	Pantone 653	Pantone 5415	Pantone 430	Pantone 446	Pantone warm grey 8
Pantone 647	Pantone 648	Pantone 5425	Pantone 431	Pantone 447	Pantone warm grey 10

Dans tous les cas les façades présenteront un aspect mat et non brillant.

Les matériaux de couverture devront, par leur couleur, rappeler celle des matériaux traditionnels de la région, ou se rapprocher du nuancier « bardage métallique » ci-dessus.

Les bâtiments dont l'emprise au sol dépasse 50 m² devront comporter une toiture à 2 pans ou à combinaison de plusieurs pans, sauf s'ils sont accolés à un bâtiment existant.

Clôtures

La hauteur maximale admissible des clôtures est de 1,80 mètre.

Elles seront constituées de grillage ou treillis soudé de couleur verte doublé ou non d'une haie.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE 1 AUX 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de

manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher. Elle sera au minimum de :

100% pour les constructions à usage commercial

50% pour les autres activités

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

- 2 places par logement nouvellement créé pour les constructions à usage d'habitation
- 1 place pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1 AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur deux mètres de profondeur par rapport aux limites du tènement, il est obligé d'aménager des espaces verts (sauf pour les accès à la parcelle).

De plus, au moins 20% de la parcelle sera en surface non imperméabilisée. Les surfaces de toitures végétalisées et les « stationnements verts » (c'est à dire tel qu'au moins 50% de la surface de stationnement est engazonnée) peuvent être compté dans ces 20%, même s'il se situe en secteur Nx.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

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

En cas de stockage extérieur, il est exigé la mise en place d'une clôture avec une haie vive masquant ces dépôts.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

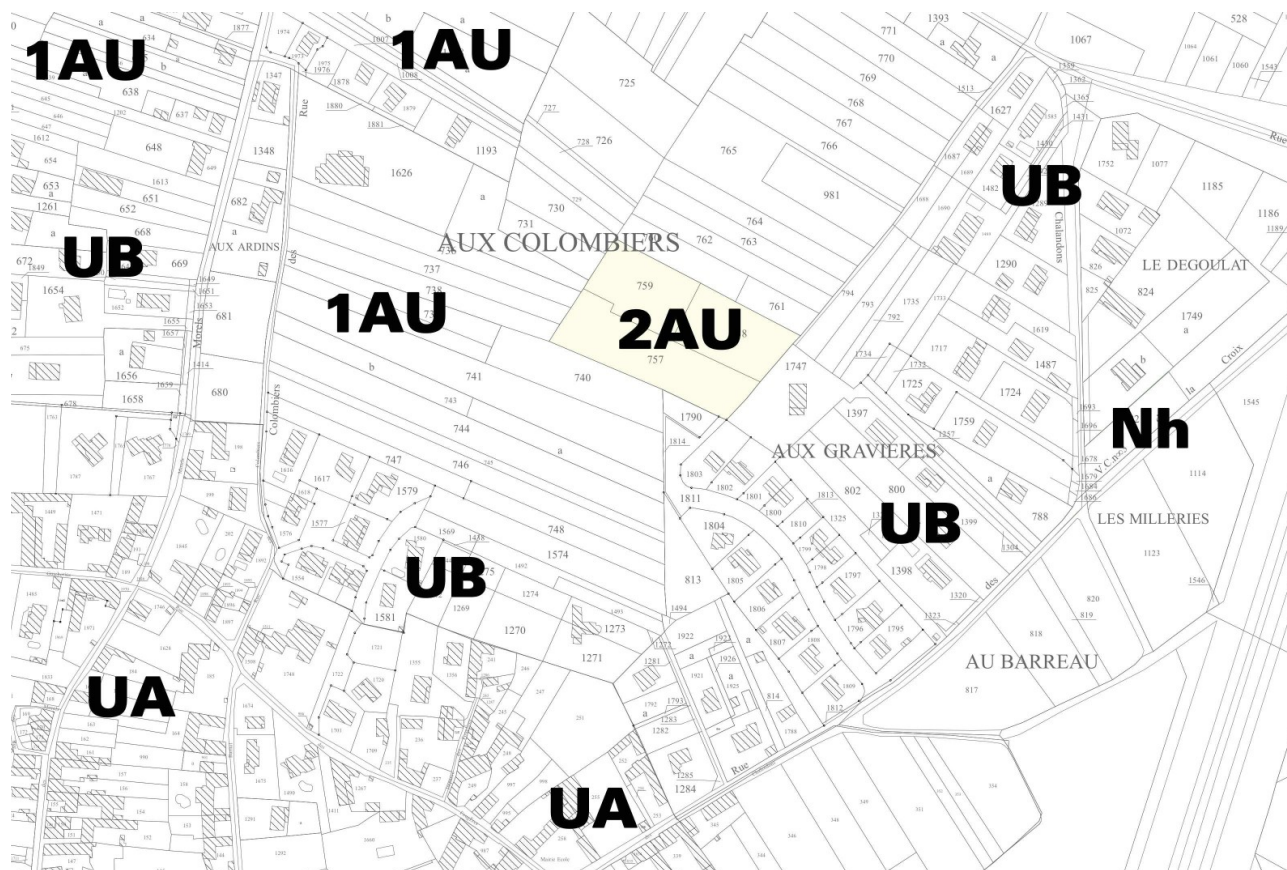
ARTICLE 1AUX 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUX 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des réseaux enterrés permettant la desserte des futures constructions en matière de communications électroniques doivent être prévus.

ZONE 2AU



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **2AU** est destinée à assurer à long terme le développement de la commune. Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à recevoir l'urbanisation future de la commune.

Le passage à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après modification ou révision du PLU.

Le règlement applicable à cette zone est très protecteur. Il interdit toutes les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation.

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le futur milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

I - Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique. Cette sécurité est appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et l'intensité du trafic.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II – Voiries

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

2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation unitaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
- ° Soit dirigées, directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de l'exutoire.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.

4 Electricité et télécommunication :

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul minimum de cinq mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Des reculs autres que ceux définis au paragraphe précédent pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité,

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A



CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger pour préserver l'espace agricole et ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comporte:

Un secteur **Aa** où seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Les secteurs concernés par des nuisances sonores, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessairement fonctionnelles à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, dans le secteur **Aa** :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux nuisances sonores, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 9 juin 1999.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

I - Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique. Cette sécurité est appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et l'intensité du trafic.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II – Voiries

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

2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
- ° Soit dirigées, directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de l'exutoire.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul minimum de cinq mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Le long de la RD906, un recul de 25 mètres est imposé pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à partir du bord de la chaussée. Pour les autres constructions ce recul est de 75 mètres.

Le long de la voie ferrée, un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite du domaine public ferroviaire est imposé.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

Des reculs autres que ceux définis au paragraphe précédent pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure (tour hertzienne, pylône...)

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée en cas d'impératif technique lié à l'installation.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

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

L'emploi de tôle ondulée est interdit en bardage comme en couverture.

Les teintes des façades devront respecter le nuancier reproduit ci-dessous et consultable en Mairie.



Dans le cas de bardage bois, une teinte naturelle peut être autorisée.

Dans tous les cas les façades présenteront un aspect mat et non brillant.

Les couvertures présenteront des teintes rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli. Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas et aux toitures des annexes fonctionnelles d'une emprise au sol de moins de 20 m².

Les bâtiments dont l'emprise au sol dépasse 50 m² devront comporter une toiture à 2 pans ou à combinaison de plusieurs pans, sauf s'ils sont accolés à un bâtiment existant.

Toutefois, sous réserve d'une bonne intégration au site et à l'ensemble architectural, les toitures-terrasses sont autorisées uniquement sur les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes, et seulement dans les cas suivant :

- * Pour les bâtiments annexes, à l'exemple des auvents à voiture,
- * Dans le cas de toitures-terrasses accessibles depuis le logement,
- * Dans le cas de petit volume en articulation du bâti,

Clôtures

La hauteur maximale admissible des clôtures est de 1,80 mètre.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

En cas de stockage extérieur, il est exigé la mise en place d'une clôture avec une haie vive masquant ces dépôts.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

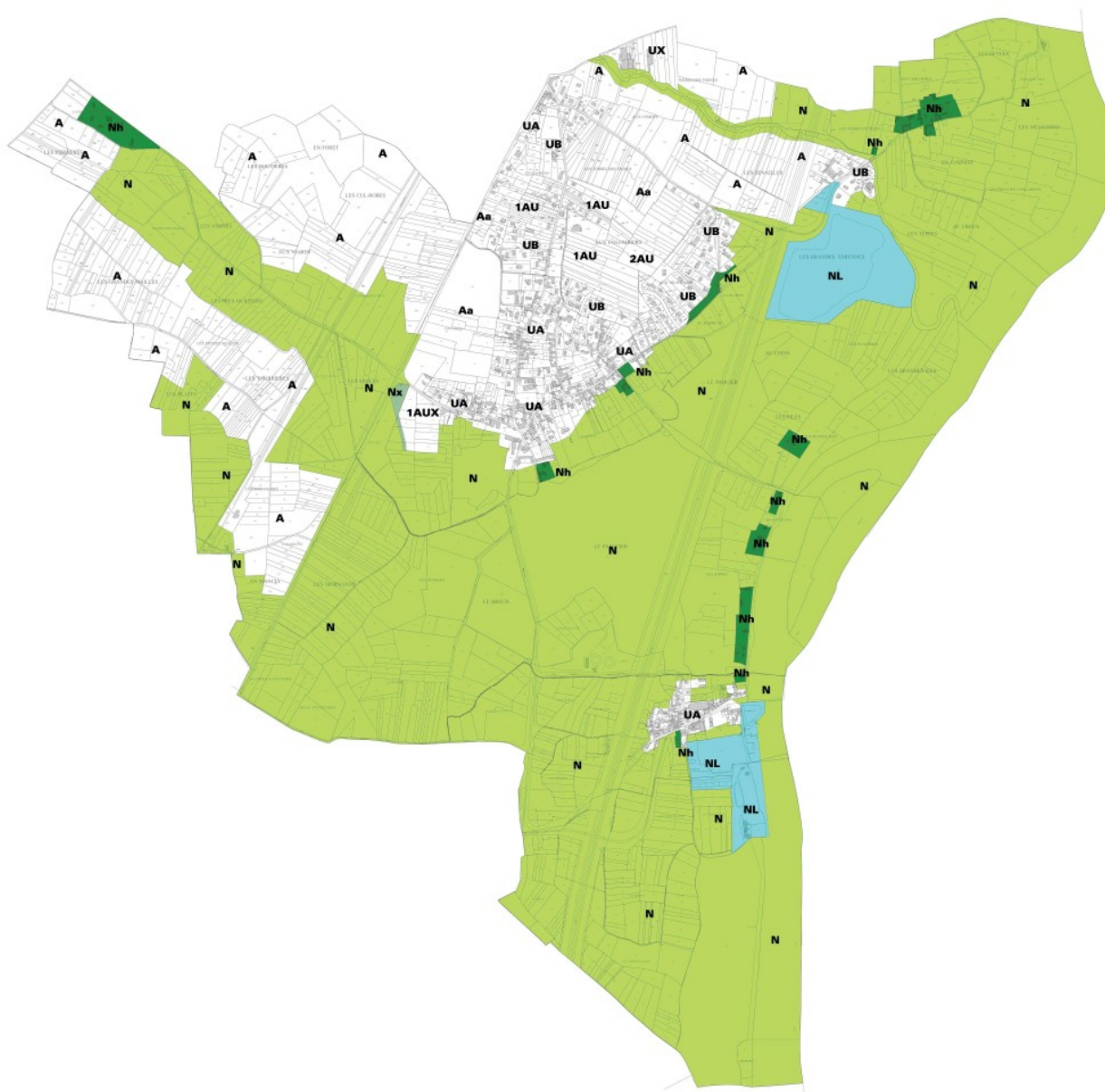
Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être prévu un système de récupération et stockage des eaux pluviales d'un volume minimum de 1 m³ par logement nouvellement créé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N



CARACTÈRE DE LA ZONE

Ce sont des espaces qui doivent être conservés en l'état parce qu'ils constituent un paysage, une zone écologiquement intéressante, ou sont exposés à un risque ou une nuisance, en particulier au risque d'inondation lié à la Saône.

Elle comporte:

Un secteur **Nh** réservé au bâti dispersé

Un secteur **NL** réservé à l'accueil d'équipements collectifs de sports, de loisirs et de tourisme.

Un secteur **Nx** dans lequel l'aménagement d'ouvrages techniques pour le traitement des eaux pluviales ou de plateformes nécessaires à des activités implantées dans la zone **1AUX** sont autorisés.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; sauf dans le cas de celles autorisées sous condition dans les secteurs **Nh**, **NL** et **Nx**.

De plus, l'aménagement, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est strictement interdite, sauf dans les secteurs **Nh**, **NL** et **Nx**.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone et de tous ses secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- 1** - Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- 2** - Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux nuisances sonores, les constructions autorisées doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 9 juin 1999.
- 3** - Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels (inondation), les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques.

De plus, dans le secteur **Nh** sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². Ces extensions ne pourront dépasser 30% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU.
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² (compatibles avec les équipements et services existants).
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 mètres par rapport à celle-ci. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m² (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).

Toutefois, dans les secteurs **Nh** situés en zone rouge du PPRI ne sont autorisés que les aménagements ou construction autorisés par le règlement du PPRI.

De plus, dans le secteur **NL** sont aussi autorisés :

- les aménagements et occupation du sol nécessaires à des équipements collectifs liés aux terrains de sports, de loisirs et de tourisme ouverts au public (dont terrains de camping et de caravaning). Dans le cas de bâtiments répondant à cette fonction, ceux-ci seront de taille limitée et respecteront les prescriptions du règlement du PPRI. De plus, la réalisation de ces aménagements ne pourra être autorisée que si les conditions de viabilité (accès, largeur des voiries, réseaux) sont compatibles avec l'aménagement prévu.

De plus, dans le secteur **Nx** sont aussi autorisés :

- l'aménagement d'ouvrages techniques pour le traitement des eaux pluviales ou de plateformes nécessaires à des activités implantées dans la zone **1AUX**. Ces occupations et utilisations du sol ne sont autorisées qu'à condition de ne pas nécessiter de remblais.

Tous les éléments repérés au titre du L123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent respecter les prescriptions décrites dans le document 3d.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

I - Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique. Cette sécurité est appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et l'intensité du trafic.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II – Voiries

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

2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
- ° Soit dirigées, directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de l'exutoire.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul minimum de cinq mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Le long de la RD906, un recul de **75** mètres est imposé pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres.

Le long de la voie ferrée, un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite du domaine public ferroviaire est imposé.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

Des reculs autres que ceux définis au paragraphe précédent pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Une hauteur différente de celle indiquée ci-dessus pourra être imposée si la configuration des lieux ou la volumétrie des immeubles voisins le justifient afin de permettre l'intégration optimale de la construction dans le contexte urbain.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure (tour hertzienne, pylône...)

Toutefois, dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels (inondation), les constructions sont autorisées sous conditions de respecter

les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques en particulier quant à la côte de plancher. La hauteur du bâtiment est alors calculée à partir de cette côte de référence.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les constructions devront s'inscrire dans une trame orthogonale.

Toiture

La toiture des bâtiments principaux ne peut pas être constituée que d'un seul pan.

Les toitures dites en pointe de diamant sont interdites si elles constituent l'ensemble de la toiture du bâtiment principal.

Les toitures à croupes ne sont autorisées que sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 2 fois la largeur.

La pente des toits sera comprise de 30 à 45 %.

Toutefois, sous réserve d'une bonne intégration au site et à l'ensemble architectural, les toitures-terrasses sont autorisées uniquement sur les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes, et seulement dans les cas suivant :

- * Pour les bâtiments annexes, à l'exemple des auvents à voiture,
- * Dans le cas de toitures-terrasses accessibles depuis le logement
- * Dans le cas de petit volume en articulation du bâti,

Ouvertures dans la toiture : seules sont autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente du toit.

Les couvertures présenteront un aspect de tuiles "canal" mâconnaises ou similaires dont les teintes seront rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli. Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas et aux toitures des annexes fonctionnelles d'une emprise au sol de moins de 20 m².

Aspect de façade

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

Les teintes des façades devront respecter le nuancier reproduit ci-dessous et consultable en Mairie.



Dans le cas de bardage bois, une teinte naturelle peut être autorisée.

Dans tous les cas les façades présenteront un aspect mat et non brillant.

Clôtures

La hauteur maximale admissible des clôtures est de 1,80 mètre.

Dans le secteur **Nx**, elles sont obligatoirement constituées de grillage ou treillis soudé de couleur verte, doublé ou non d'une haie vive.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières aux équipements collectifs

Dans le cas d'un équipement collectif, il peut être dérogé aux règles énoncées ci-dessus.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher. Elle sera au minimum de :

100% pour les constructions à usage commercial

50% pour les autres activités

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

- 2 places par logement nouvellement créé pour les constructions à usage d'habitation
- 1 place pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²

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

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à

aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les éléments du patrimoine rural remarquable à préserver :

Les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1°7, sont repérés au document graphique. En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux exécutés sur ces éléments (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) à l'exception des travaux d'entretien ou réparation ordinaire, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être prévu un système de récupération et stockage des eaux pluviales d'un volume minimum de 1 m³ par logement nouvellement créé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.