

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Désert

Communauté d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne



Approbation

Règlement

Pièce n° 4

Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour,

le

Le Président de la CACVB :

Elaboration le

Révision le

Révision simplifiée le

Révision simplifiée le

Modification le

16/09/1991

14/03/2002

28/12/2005

28/12/2005

28/12/2005



CDHU (siège social)
11 rue Pargeas, 10000 Troyes
Tél : 03 25 73 39 10

CDHU
5 Bd St-Exupéry, 58000 Nevers
Tél : 03 86 36 01 51

CDHU
9 Bd Vaulabelle, 89000 Auxerre
Tél : 03 86 51 79 31



Sommaire

<i>Titre 1: Dispositions générales</i>	3
<i>Dispositions applicables aux zones urbaines</i>	6
<i>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</i>	36
<i>Dispositions applicables aux zones agricoles</i>	59
<i>Dispositions applicables aux zones naturelles</i>	66

Titre 1 : Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

➡ **ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Désert.

➡ **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

- 1- Reste applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles suivants de la partie législative du Code de l'Urbanisme : L.111-1-1, L.421-5, L.111-9, L.421-4, L.111-10, L111-7.
- 2- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du Règlement National d'Urbanisme visé aux articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3- S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

GG Règlement

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme « après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication.

En conséquence et conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier.

- 4- La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du Code Rural doit être prise en considération.
- 5- Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

➡ **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zone à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles**.

Les ZONES URBAINES (repérées U au plan de zonage) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- ▶ *Les zones UA : zones d'habitats anciens, ces zones correspondent au village ancien de Saint-Désert ainsi qu'aux parties anciennes des hameaux de Cocloye, la Montée, la Saule, Montbogre et le Treuil.*
- ▶ *La zone UAt : zone touristique avec une forte valeur patrimoniale*
- ▶ *Les zones UB : zones d'habitats récents, ces zones correspondent aux extensions du village ancien de Saint-Désert et des hameaux.*
- ▶ *Les zones UC : zones spécifique à vocation médico-sociale, cette zone correspond à l'emprise des constructions à vocation médico-sociale.*
- ▶ *Les zones UE : zones spécifique pour les équipements d'intérêt général.*
- ▶ *Les zones UX : zones d'activités, ces zones sont destinées à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux et d'entrepôts.*
- ▶ *La zone UXd : zone d'activités spécifique pour le dancing.*

Les ZONES A URBANISER, (repérées AU au plan de zonage) correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- ▶ *Les zones 1AU (a et b) : zones à vocation d'habitats.*
- ▶ *Les zones 1AUX : zones à vocation économiques.*
- ▶ *La zone 1AUXT : zone à vocation tertiaire et hôtelière.*

- ▶ *La zone 2AU : zone à vocation d'habitats.*

Les ZONES AGRICOLES, (repérées A au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- ▶ *Les zones A : zones agricoles.*
- ▶ *Les zones Ah : zones à constructibilité limitée.*
- ▶ *Les zones Av : zones agricoles inconstructibles de vignoble.*

Les ZONES NATURELLES, (repérées N au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- ▶ *Les zones N : zones naturelles.*
- ▶ *Les zones Nj : zones de jardins.*

Les EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan et qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

Les ESPACES BOISES CLASSES à conserver ou à créer.

éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

➡ **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article **L123-1-9 du Code de l'Urbanisme**, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

➡ **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES**

En application de l'article L 531-14 et R 531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie (39 rue de la vannerie – 21000 Dijon ; Tel : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523.8 du même code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les

Titre 2 :

Dispositions applicables aux zones urbaines

- ▶ *Les zones UA : zones d'habitats anciens, ces zones correspondent au village ancien de Saint-Désert ainsi qu'aux parties anciennes des hameaux de Cocloye, la Montée, la Saule, Montbogre et le Treuil.*
- ▶ *La zone UAt : zone touristique avec une forte valeur patrimoniale*
- ▶ *Les zones UB : zones d'habitats récents, ces zones correspondent aux extensions du village ancien de Saint-Désert et des hameaux.*
- ▶ *Les zones UC : zones spécifique à vocation médico-sociale, cette zone correspond à l'emprise des constructions à vocation médico-sociale.*
- ▶ *Les zones UE : zones spécifique pour les équipements d'intérêt général.*
- ▶ *Les zones UX : zones d'activités, ces zones sont destinées à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux et d'entrepôts.*
- ▶ *La zone UXd : zones d'activités spécifique pour le dancing.*

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

➡ Caractère et vocation de la zone :

Cette zone correspond au village ancien de Saint-Désert ainsi qu'aux parties anciennes des hameaux de Cocloye, la Montée, la Saule, Montbogre et le Treuil. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et aux équipements collectifs qui en sont le complément naturel. La zone UA_t correspond à une zone touristique avec une forte valeur patrimoniale.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par les nuisances acoustiques générées par la RCEA (arrêté préfectoral n°99-2157-2-2 du 29 juin 1999). Conformément à l'arrêté susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

➡ **ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

• **Dans la zone UA :**

- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions industrielles.
- Les entrepôts.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts en tout genre.
- Les carrières.
- Les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE).

• **Dans la zone UA_t,** toutes les occupations et utilisations du sol non liée à l'activité d'hébergement hôtelier sont interdites.

➔ **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, agricole et viticole sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Le stationnement isolé de caravanes à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme et qu'elles soient dissimulées par un écran végétal.
- Les éléments identifiés aux documents graphiques au titre du L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme sont soumis à des conditions d'aménagement et de transformation compatibles avec une conservation de la surface construite globale et un respect de l'aspect d'origine.

➔ **ARTICLE UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.
- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

➔ **ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Réseaux divers

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange, ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- Dans les opérations d'ensemble, la desserte par les réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

- Pour toute construction d'un bâtiment d'habitation regroupant 2 logements ou plus et dans les opérations d'ensemble, la réalisation d'un local poubelle accessible depuis la voie publique est obligatoire. Les dimensions sont données par les services de la Communautés d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne compétente en matière de collecte des déchets.

A titre indicatif :

Nombre de logements	Surface minimale du local	Nombre de logements	Surface minimale du local
2	3 m ²	14 à 17	12 m ²
3 à 6	6 m ²	18	15 m ²
7 à 9	8 m ²	19 à 22	18 m ²
10 à 11	9 m ²	23 à 25	20 m ²
12 à 13	10 m ²	Au-delà de 25	Consulter la CACVB

➔ **ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- En cas de retrait des constructions, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA 11.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➔ **ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de ne pas aggraver la règle précédente.

➔ **ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 10,50 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale autorisée des constructions avec toiture végétalisée est de 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale autorisée des annexes est de 6 mètres au faîtage.

➔ ARTICLE UA 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

- Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Toitures

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les constructions de plus de 20 m² de surface de plancher doivent comporter soit une toiture végétalisées soit deux pans minimum.
- Les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher doivent comporter un pan minimum.
- Les pans (hors annexes) présenteront une pente comprise entre 80 et 110 %.
- Les matériaux de couverture seront de couleur brun terre cuite ou rouge flammé.
- L'extension des constructions existantes, qui ne respect pas les règles de toitures ci-dessus, est autorisée à condition d'utiliser les mêmes caractéristiques de pente et de matériaux que l'existant.

Parements extérieurs

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La couleur des façades doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels. Les tons vifs et le blanc sont interdits.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
- Les clôtures destinées à recréer l'alignement doivent présenter soit :
 - Un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.
 - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et surmonté d'éléments métalliques.
 - Une haie végétale.

- Les murs existants en pierres sèches devront être conservés.
- Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.

Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs et les paraboles doivent être dissimulés de la voie publique.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

➡ **ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Les constructions à vocation d'habitation présenteront au minimum 1 place de stationnement.
- Pour toute construction il est exigé des aires de stationnement pour les vélos en fonction de la destination des locaux :

Destination	Surface minimale
Habitat collectif	1 m ² par logement
Bureaux	1 m ² par tranche de 50 m ² de bureaux
Surfaces commerciales	2 places pour 100 m ² de surfaces commerciales
Equipements sportifs, culturels et sociaux	1 place pour 20 à 30 personnes accueillies par les équipements
Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite	1 place pour 30 personnes employées par établissement

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

➔ **ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres doivent être paysagers.
- L'imperméabilisation d'une parcelle ne doit pas dépasser 80 % de sa surface.
- Les EBC figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Lors d'un reboisement, les essences locales seront privilégiées.

➔ **ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UA 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

➡ Caractère et vocation de la zone :

Cette zone correspond aux extensions du village ancien de Saint-Désert et des hameaux. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et aux équipements collectifs qui en sont le complément naturel. Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu et des opérations plus ou moins récentes de lotissements.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par les nuisances acoustiques générées par la RCEA (arrêté préfectoral n°99-2157-2-2 du 29 juin 1999). Conformément à l'arrêté susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

➡ **ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions industrielles.
- Les entrepôts.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.

➔ **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, agricole et viticole sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Le stationnement isolé de caravanes à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme et qu'elles soient dissimulées par un écran végétal.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui constitue des entreprises artisanales sous réserve que l'activité soit complémentaire de l'habitation et la présence de l'exploitant nécessaire.
- Les dépôts de matériaux s'ils sont associés à un bâtiment d'une activité économique.
- Les éléments identifiés aux documents graphiques au titre du L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme sont soumis à des conditions d'aménagement et de transformation compatibles avec une conservation de la surface construite globale et un respect de l'aspect d'origine.

➔ **ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.
- En cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble se desservant sur une voie départementale, un accès collectif à l'ensemble des constructions est obligatoire.
- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

➔ **ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Réseaux divers

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange, ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- Dans les opérations d'ensemble, la desserte par les réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

- Pour toute construction d'un bâtiment d'habitation regroupant 2 logements ou plus et dans les opérations d'ensemble, la réalisation d'un local poubelle accessible depuis la voie publique est obligatoire. Les dimensions sont données par les services de la Communautés d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne compétente en matière de collecte des déchets.

- A titre indicatif :

Nombre de logements	Surface minimale du local	Nombre de logements	Surface minimale du local
2	3 m ²	14 à 17	12 m ²
3 à 6	6 m ²	18	15 m ²
7 à 9	8 m ²	19 à 22	18 m ²
10 à 11	9 m ²	23 à 25	20 m ²
12 à 13	10 m ²	Au-delà de 25	Consulter la CACVB

➡ **ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UB 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➡ **ARTICLE UB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de ne pas aggraver la règle précédente.

➡ **ARTICLE UB 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de R+1+C dans la limite de 9 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale autorisée des constructions avec toiture végétalisée est de 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale autorisée des annexes est de 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère pour celle présentant une toiture végétalisée.

➡ **ARTICLE UB 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Généralités

- Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Toitures

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les constructions de plus de 20 m² de surface de plancher doivent comporter soit une toiture végétalisée soit deux pans minimum.
- Les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher doivent comporter un pan minimum.
- Les pans (hors annexes) présenteront une pente comprise entre 80 et 110 %.
- Les matériaux de couverture seront de couleur brun terre cuite ou rouge flammé.
- L'extension des constructions existantes, qui ne respect pas les règles de toitures ci-dessus, est autorisée à condition d'utiliser les mêmes caractéristiques de pente et de matériaux que l'existant.

Parements extérieurs

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La couleur des façades doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels. Les tons vifs et le blanc sont interdits.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
- Les clôtures destinées à recréer l'alignement doivent présenter soit :
 - Un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.
 - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et surmonté d'éléments métalliques.
 - Une haie végétale.
- Les murs existants en pierres sèches devront être conservés.
- Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.

Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs et les paraboles doivent être dissimulés de la voie publique.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

➡ **ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Les constructions à vocation d'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement.
- Pour toute construction il est exigé des aires de stationnement pour les vélos en fonction de la destination des locaux :

Destination	Surface minimale
Habitat collectif	1 m ² par logement
Bureaux	1 m ² par tranche de 50 m ² de bureaux
Surfaces commerciales	2 places pour 100 m ² de surfaces commerciales
Equipements sportifs, culturels et sociaux	1 place pour 20 à 30 personnes accueillies par les équipements
Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite	1 place pour 30 personnes employées par établissement

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

➔ **ARTICLE UB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres doivent être paysagers.
- Les EBC figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Lors d'un reboisement, les essences locales seront privilégiées.

➔ **ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UB 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC

➡ Caractère et vocation de la zone :

Cette zone correspond à l'emprise des constructions à vocation médico-sociale.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par les nuisances acoustiques générées par la RCEA (arrêté préfectoral n°99-2157-2-2 du 29 juin 1999). Conformément à l'arrêté susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

➡ **ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 2 sont interdites.

➡ **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à condition d'être liés à un établissement médico-social.
- La construction d'équipements sportifs et de loisirs liés à un établissement médico-social.

➡ **ARTICLE UC 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.
- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

➡ **ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Réseaux divers

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange, ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

➡ **ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UC 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions recevant du public doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de ne pas aggraver les règles précédentes.

➡ **ARTICLE UC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

➡ **ARTICLE UC 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UC 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 11 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale autorisée des constructions avec toiture végétalisée est de 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale autorisée des annexes est de 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère pour celle présentant une toiture végétalisée.

➡ **ARTICLE UC 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Généralités

- Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Toitures

- Les constructions doivent comporter soit une toiture végétalisée, soit deux pans minimum.
- Les matériaux de couverture seront de couleur brun terre cuite ou rouge flammé.

Parements extérieurs

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La couleur des façades doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels. Les tons vifs et le blanc sont interdits.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

► **ARTICLE UC 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Pour toute construction il est exigé des aires de stationnement pour les vélos en fonction de la destination des locaux :

Destination	Surface minimale
Bureaux	1 m ² par tranche de 50 m ² de bureaux
Surfaces commerciales	2 places pour 100 m ² de surfaces commerciales
Equipements sportifs, culturels et sociaux	1 place pour 20 à 30 personnes accueillies par les équipements
Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite	1 place pour 30 personnes employées par établissement

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

➡ **ARTICLE UC 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UC 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Chapitre 4: Dispositions applicables à la zone UE

➡ Caractère et vocation de la zone :

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics d'intérêt général.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par les nuisances acoustiques générées par la RCEA (arrêté préfectoral n°99-2157-2-2 du 29 juin 1999). Conformément à l'arrêté susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

➡ **ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

➡ **ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Seuls sont autorisés les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

➡ **ARTICLE UE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile

➡ **ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Réseaux divers

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange, ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- Dans les opérations d'ensemble, la desserte par les réseaux intérieurs doit être enterrée.

➡ **ARTICLE UE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions recevant du public doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de ne pas aggraver les règles précédentes.

➡ **ARTICLE UE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

➡ **ARTICLE UE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Généralités

- Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Toitures

- Les constructions de plus de 20 m² de surface de plancher doivent comporter soit une toiture végétalisée soit deux pans minimum.

- Les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher doivent comporter un pan minimum.
- Les matériaux de couverture seront de couleur brun terre cuite ou rouge flammé.

Parements extérieurs

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La couleur des façades doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels. Les tons vifs et le blanc sont interdits.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

➡ ARTICLE UE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Pour toute construction il est exigé des aires de stationnement pour les vélos en fonction de la destination des locaux :

Destination	Surface minimale
Equipements sportifs, culturels et sociaux	1 place pour 20 à 30 personnes accueillies par les équipements

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

➡ **ARTICLE UE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UX

➡ Caractère et vocation de la zone :

Cette zone est destinée à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux et d'entrepôts. La zone UXd est spécifique au dancing afin de prendre en compte les prescriptions de l'étude L111-1-4.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par les nuisances acoustiques générées par la RCEA (arrêté préfectoral n°99-2157-2-2 du 29 juin 1999). Conformément à l'arrêté susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

➡ **ARTICLE UX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les terrains aménagés de camping et caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

➡ **ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les dépôts de matériaux s'ils sont associés à un bâtiment d'une activité économique.
- Les constructions à vocation d'habitation à condition qu'elles soient intégrées dans un bâtiment d'activité et nécessaire au gardiennage dans la limite d'un logement par entreprise. La superficie du logement ne doit être supérieure à la surface réservée à l'activité.
- Les éléments identifiés aux documents graphiques au titre du L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme sont soumis à des conditions d'aménagement et de transformation compatibles avec une conservation de la surface construite globale et un respect de l'aspect d'origine.

➡ **ARTICLE UX 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.
- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

➡ **ARTICLE UX 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Réseaux divers

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange, ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- Dans les opérations d'ensemble, la desserte par les réseaux intérieurs doit être enterrée.
- En cas de défense incendie insuffisante, une réserve d'eau conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

➔ **ARTICLE UX 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UX 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- **Dans la zone UX**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Dans la zone UXd** : les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➔ **ARTICLE UX 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de ne pas aggraver la règle précédente.

➔ **ARTICLE UX 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UX 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UX 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- **Dans la zone UX** :
 - La hauteur maximale autorisée des constructions est de 15 mètres au faîtage.
 - La hauteur maximale autorisée des mâts et pylônes est de 6 mètres.

- **Dans la zone UXd**, la hauteur maximale autorisée des constructions est de 8 mètres au faîtage.

➔ **ARTICLE UX 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Généralités

- Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Parements extérieurs

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 3 mètres.
- Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs et les paraboles doivent être dissimulés de la voie publique.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

➔ **ARTICLE UX 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Les constructions à vocation d'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement.
- Pour toute construction il est exigé des aires de stationnement pour les vélos en fonction de la destination des locaux :

Destination	Surface minimale
Habitat collectif	1 m ² par logement
Bureaux	1 m ² par tranche de 50 m ² de bureaux
Surfaces commerciales	2 places pour 100 m ² de surfaces commerciales
Equipements sportifs, culturels et sociaux	1 place pour 20 à 30 personnes accueillies par les équipements
Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite	1 place pour 30 personnes employées par établissement

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

➔ **ARTICLE UX 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres doivent être paysagers.

➔ **ARTICLE UX 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UX 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UX 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Titre 3 :

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- ▶ *Les zones 1AU (a et b) : zones à vocation d'habitats.*
- ▶ *Les zones 1AUX : zones à vocation économiques.*
- ▶ *La zone 1AUXT : zone à vocation tertiaire et hôtelière.*
- ▶ *Les zones 2AU : zones à vocation d'habitats à long terme.*

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

➡ Caractère et vocation de la zone :

Ces zones sont destinées à permettre le développement de la commune, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et du respect des orientations d'aménagement définies dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les zones 1AUa et 1AUb correspondent à un calendrier d'ouverture à l'urbanisation.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers, ...) et sous réserve de la prise en compte du classement route à grande circulation de la RD 981 et de la RCEA.

➡ **ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions industrielles.
- Les entrepôts.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à vocation agricole.
- Les carrières.

➡ **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- L'urbanisation de la zone 1AUb est conditionnée à l'urbanisation intégrale de la zone 1AUa.
- L'urbanisation par tranche de la zone 1AUa est interdite.
- L'urbanisation de la zone 1AUa doit respecter le tableau ci-dessous :

<i>Typologie</i>	<i>Individuel</i>	<i>Ind. groupé</i>	<i>Collectif</i>
% à produire	70	30	0

- L'urbanisation de la zone 1AUa doit respecter une proportion de logements locatifs de 10 % sur le nombre total de logements.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Le stationnement isolé de caravanes à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme et qu'elles soient dissimulées par un écran végétal.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui constitue des entreprises artisanales sous réserve que l'activité soit complémentaire de l'habitation et la présence de l'exploitant nécessaire.
- Les dépôts de matériaux s'ils sont associés à un bâtiment d'une activité économique.

➡ **ARTICLE 1AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.
- En cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble se desservant sur une voie départementale, un accès collectif à l'ensemble des constructions est obligatoire.
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 981.
- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

➔ **ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Réseaux divers

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange, ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- Dans les opérations d'ensemble, la desserte par les réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

- Pour toute construction d'un bâtiment d'habitation regroupant 2 logements ou plus et dans les opérations d'ensemble, la réalisation d'un local poubelle accessible depuis la voie publique est obligatoire. Les dimensions sont données par les services de la Communautés d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne compétente en matière de collecte des déchets.

- A titre indicatif :

Nombre de logements	Surface minimale du local	Nombre de logements	Surface minimale du local
2	3 m ²	14 à 17	12 m ²
3 à 6	6 m ²	18	15 m ²
7 à 9	8 m ²	19 à 22	18 m ²
10 à 11	9 m ²	23 à 25	20 m ²
12 à 13	10 m ²	Au-delà de 25	Consulter la CACVB

➔ **ARTICLE 1AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 981.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➔ **ARTICLE 1AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions de la zone 1AUa doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite Ouest de la zone.

➔ **ARTICLE 1AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de R+1+C dans la limite de 9 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale autorisée des constructions avec toiture végétalisée est de 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale autorisée des annexes est de 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère pour celle présentant une toiture végétalisée.

➔ **ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Généralités

- Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Toitures

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les constructions de plus de 20 m² de surface de plancher doivent comporter soit une toiture végétalisée soit deux pans minimum.
- Les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher doivent comporter un pan minimum.
- Les pans (hors annexes) présenteront une pente minimale comprise entre 80 et 110 %.
- Les matériaux de couverture seront de couleur brun terre cuite ou rouge flammé.

Parements extérieurs

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La couleur des façades doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels. Les tons vifs et le blanc sont interdits.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
- Les clôtures destinées à recréer l'alignement doivent présenter soit :
 - Un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.
 - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et surmonté d'éléments métalliques.
 - Une haie végétale.
- Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.

Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs et les paraboles doivent être dissimulés de la voie publique.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

➡ **ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Les constructions à vocation d'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement.
- Pour toute construction il est exigé des aires de stationnement pour les vélos en fonction de la destination des locaux :

Destination	Surface minimale
Habitat collectif	1 m ² par logement
Bureaux	1 m ² par tranche de 50 m ² de bureaux
Surfaces commerciales	2 places pour 100 m ² de surfaces commerciales
Equipements sportifs, culturels et sociaux	1 place pour 20 à 30 personnes accueillies par les équipements
Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite	1 place pour 30 personnes employées par établissement

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

➔ **ARTICLE 1AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres doivent être paysagers.
- Les EBC figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Lors d'un reboisement, les essences locales seront privilégiées.

➔ **ARTICLE 1AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AU 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUX

➡ Caractère et vocation de la zone :

Ces zones sont destinées à permettre le développement économique de la commune en accueillant des activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux et d'entrepôts, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et du respect des orientations d'aménagement définies dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers, ...) et sous réserve de la prise en compte du classement route à grande circulation de la RD 981 et de la RCEA.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par les nuisances acoustiques générées par la RCEA (arrêté préfectoral n°99-2157-2-2 du 29 juin 1999). Conformément à l'arrêté susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

➡ **ARTICLE 1AUX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les terrains aménagés de camping et caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

➡ **ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les dépôts de matériaux s'ils sont associés à un bâtiment d'une activité économique.
- Les constructions à vocation d'habitation à condition qu'elles soient intégrées dans un bâtiment d'activité et nécessaire au gardiennage dans la limite d'un logement par entreprise. La superficie du logement ne doit être supérieure à la surface réservée à l'activité.

➔ **ARTICLE 1AUX 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.
- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

➔ **ARTICLE 1AUX 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Réseaux divers

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange, ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- Dans les opérations d'ensemble, la desserte par les réseaux intérieurs doit être enterrée.
- En cas de défense incendie insuffisante, une réserve d'eau conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

➡ **ARTICLE 1AUX 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE 1AUX 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 981.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➡ **ARTICLE 1AUX 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de ne pas aggraver la règle précédente.

➡ **ARTICLE 1AUX 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE 1AUX 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE 1AUX 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 15 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale autorisée des mâts et pylônes est de 6 mètres.

➡ **ARTICLE 1AUX 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Généralités

- Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Parements extérieurs

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs et les paraboles doivent être dissimulés de la voie publique.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

➔ **ARTICLE 1AUX 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Pour toute construction il est exigé des aires de stationnement pour les vélos en fonction de la destination des locaux :

Destination	Surface minimale
Habitat collectif	1 m ² par logement
Bureaux	1 m ² par tranche de 50 m ² de bureaux
Surfaces commerciales	2 places pour 100 m ² de surfaces commerciales
Equipements sportifs, culturels et sociaux	1 place pour 20 à 30 personnes accueillies par les équipements
Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite	1 place pour 30 personnes employées par établissement

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

➔ **ARTICLE 1AUX 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres doivent être paysagers.

➔ **ARTICLE 1AUX 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AUX 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AUX 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AUXT

➡ Caractère et vocation de la zone :

Cette zone située en entrée de ville est destinée à accueillir des activités commerciales, artisanales, hôtelières, de bureaux et d'entrepôts.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par les nuisances acoustiques générées par la RCEA (arrêté préfectoral n°99-2157-2-2 du 29 juin 1999). Conformément à l'arrêté susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

➡ **ARTICLE 1AUXT 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les terrains aménagés de camping et caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à vocation agricole.
- Les dépôts en tout genre.
- Les mats et pylônes.

➡ **ARTICLE 1AUXT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à vocation d'habitation à condition quelles soient intégrées dans un bâtiment d'activité et nécessaire au gardiennage dans la limite d'un logement par entreprise. La superficie du logement ne doit être supérieure à la surface réservée à l'activité.

➡ **ARTICLE 1AUXT 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.
- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.
- Tout nouvel accès direct sur la RD981 est interdit.

➔ **ARTICLE 1AUX 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Réseaux divers

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange, ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

- Dans les opérations d'ensemble, la desserte par les réseaux intérieurs doit être enterrée.
- En cas de défense incendie insuffisante, une réserve d'eau conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

➡ **ARTICLE 1AUXT 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE 1AUXT 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➡ **ARTICLE 1AUXT 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

➡ **ARTICLE 1AUXT 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE 1AUXT 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE 1AUXT 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation hôtelière est de R+2+C.
- La hauteur maximale autorisée des autres constructions est de 9 mètres au faîtage.

➔ **ARTICLE 1AUXT 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Généralités

- Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Toitures

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les constructions doivent comporter deux pans minimum.
- Les pans présenteront une pente comprise entre 80 et 110 %.
- Les matériaux de couverture seront de couleur brun terre cuite ou rouge flammé.

Parements extérieurs

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La couleur des façades doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels. Les tons vifs et le blanc sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 1 mètre.
- Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs et les paraboles doivent être dissimulés de la voie publique.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

➔ **ARTICLE 1AUXT 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Pour toute construction il est exigé des aires de stationnement pour les vélos en fonction de la destination des locaux :

Destination	Surface minimale
Habitat collectif	1 m ² par logement
Bureaux	1 m ² par tranche de 50 m ² de bureaux
Surfaces commerciales	2 places pour 100 m ² de surfaces commerciales
Equipements sportifs, culturels et sociaux	1 place pour 20 à 30 personnes accueillies par les équipements
Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite	1 place pour 30 personnes employées par établissement

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

➔ **ARTICLE 1AUXT 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres doivent être paysagers.

➔ **ARTICLE 1AUXT 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AUXT 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AUXT 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Chapitre 4: Dispositions applicables à la zone 2AU

➡ Caractère et vocation de la zone :

Ces zones sont destinées à permettre le développement de la commune à long terme, une modification du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire avant leur ouverture à l'urbanisation.

➡ **ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

➡ **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Seuls sont autorisés les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics, ferroviaires ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics, ferroviaires ou d'intérêt général.

➡ **ARTICLE 2AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

➔ **ARTICLE 2AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

➔ **ARTICLE 2AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Titre 4:

Dispositions applicables aux zones agricoles

- ▶ *Les zones A : zones agricoles.*
- ▶ *Les zones Ah : zones à constructibilité limitée.*
- ▶ *Les zones Av : zones agricoles inconstructibles de vignoble.*

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

➡ Caractère et vocation de la zone :

Les zones A sont des zones naturelles, économiquement productives, à protéger en raison de la richesse du sol. Ces zones sont réservées aux activités et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles. Les zones Ah correspondent à des zones à constructibilité limitée. Les zones Av correspondent à des zones de vignoble à protéger.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par les nuisances acoustiques générées par la RCEA (arrêté préfectoral n°99-2157-2-2 du 29 juin 1999). Conformément à l'arrêté susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

➡ **ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- **Dans les zones A et Ah**, toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'activité agricole ou non mentionnées à l'article A 2.
- **Dans les zones Av**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

➡ **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- **Dans les zones A et Ah**, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les éléments identifiés aux documents graphiques au titre du L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme sont soumis à des conditions d'aménagement et de transformation compatibles avec une conservation de la surface construite globale et un respect de l'aspect d'origine.

- **Dans les zones Ah :**

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existante à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les extensions des constructions sont limitées à 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'habitation principal.
- Les annexes dans la limite de trois unités par propriété.

➔ **ARTICLE A 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.
- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

➔ **ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Réseaux divers

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange, ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

➡ **ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE A 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➡ **ARTICLE A 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions à vocation agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètre par rapport aux limites séparatives.

➡ **ARTICLE A 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée des constructions d'habitation est de R+1+C dans la limite de 9 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale autorisée des annexes est de 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale autorisée des constructions agricoles est de 12 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale autorisée des installations techniques ainsi que celle qui sont nécessaires au fonctionnement des constructions agricoles est de 18 mètres.

➔ **ARTICLE A 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Généralités

- Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Toitures

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les constructions à vocation d'habitation et les annexes de plus de 20 m² de surface de plancher doivent comporter soit une toiture végétalisée, soit deux pans minimum.
- Les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher doivent comporter un pan minimum.
- Les pans (hors annexes et constructions à usage agricole) présenteront une pente minimale comprise entre 80 et 110 %.
- Les matériaux de couverture (hors constructions à usage agricole) seront de couleur brun terre cuite ou rouge flammé.
- Les constructions à vocation agricole doivent présenter un pan minimum.
- L'extension des constructions existantes, qui ne respect pas les règles de toitures ci-dessus, est autorisée à condition d'utiliser les mêmes caractéristiques de pente et de matériaux que l'existant.

Parements extérieurs

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La couleur des façades doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels. Les tons vifs et le blanc sont interdits.

- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Clôtures (à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole)

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- La hauteur maximale des murs de clôtures est de 1 mètre.
- Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
- Les murs existants en pierres sèches devront être conservés.

Divers

- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs et les paraboles doivent être dissimulés de la voie publique.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

➡ ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

➡ ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les EBC figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

- Lors d'un reboisement, les essences locales seront privilégiées.

➔ **ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE A 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Titre 5 :

Dispositions applicables aux zones naturelles

- ▶ *Les zones N : zones naturelles.*
- ▶ *Les zones Nj : zones de jardins.*

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

➡ Caractère et vocation de la zone :

Les zones N sont des zones naturelles, à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental, des risques naturels ou des nuisances qui les caractérisent. Les zones Nj correspondent à des zones de jardins.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par les nuisances acoustiques générées par la RCEA (arrêté préfectoral n°99-2157-2-2 du 29 juin 1999). Conformément à l'arrêté susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

➡ **ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

➡ **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- ***Dans les zones N et Nj :***
 - Seuls sont autorisés les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
 - Les éléments identifiés aux documents graphiques au titre du L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme sont soumis à des conditions d'aménagement et de transformation compatibles avec une conservation de la surface construite globale et un respect de l'aspect d'origine.
- ***Dans les zones Nj, les abris de jardin et les serres sont autorisés à condition que l'emprise au sol de toutes ces constructions ne dépasse pas 50 m².***

➔ **ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

➔ **ARTICLE N 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

➔ **ARTICLE N 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

➔ **ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La couleur des façades doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels. Les tons vifs et le blanc sont interdits.
- Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.

➔ **ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.