

4 REGLEMENT DE LA ZONE U APRES MISE EN COMPATIBILITE

CHAPITRE 1 – REGLES APPLICABLES À LA ZONE U

Caractère de la zone :

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés, ainsi que ceux à construire dans lesquels les équipements publics sont présents ou en cours de réalisation.

Elle est destinée à recevoir de l'habitat, ainsi que des équipements, ou des activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur indicé « p » (Up), qui correspond aux secteurs de protection au titre de la ZPPAUP, comportant des règles d'aspect plus strictes en matière de morphologie urbaine et architecturale :

- centre ancien : surface périmétrée au plan
- groupements bâtis isolés hors centre-ville

- un secteur indicé « h » (Uh) correspondant aux hameaux devant garder leur caractère essentiel d'habitat

- un secteur indicé « gv » (Ugv), qui correspond au terrain d'accueil des gens du voyage

- un secteur indicé « i » (Ui), correspondant aux activités industrielles, artisanales, commerciales et militaires, avec des règles architecturales et urbaines différent de celles concernant l'habitat

- un secteur indicé « i1 » (Ui1), correspondant aux activités industrielles, artisanales, et commerciales en lien avec l'exploitation d'une légumerie et de toute installation liée à la restauration collective. Des prescriptions spécifiques sont édictées conformément à l'étude relative à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme (entrée de ville).

- un secteur indicé « n » (Un), non constructible, correspondant à des espaces cultivés à protéger (article R.123-12-a):

- jardins familiaux
- coupures urbaines agricoles

- des secteurs identifiés dans les documents graphiques au titre de l'article R.123-11-h :

- espaces publics : places ou squares (plantés ou non), cheminements piétons/deux-roues

- éléments d'intérêt paysager à préserver ou à créer: remparts, île du barrage à aiguille et écluse, cours d'eau en ville, espaces boisés, haies, alignements d'arbres

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. dans l'ensemble de la zone U :

- a. les campings et caravanings
- b. les caravanes isolées
- c. sauf en Ui et Ui1 : les installations classées nouvelles soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
- d. le cas échéant, les aménagements, constructions et installations interdites par le PPRI

2. en secteur Ugv : tout ce qui n'est pas strictement nécessaire à la création, à l'équipement et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage

3. en secteur Uh : toute installation classée nouvelle

4. en secteur Un : toutes constructions

5. dans les secteurs d'espace public protégés au titre du R123-11-h et définis à l'article 13 toute construction ou aménagement qui ne soit pas d'intérêt collectif

6. dans les secteurs d'intérêt paysager protégés au titre du R123-11-h et définis à l'article 13 toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'en compromettre la définition

7. en secteur Ui et Ui1 :

- a. toute construction nouvelle à usage d'habitation
- b. tout bâtiment agricole

ARTICLE U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions agricoles sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat et si elles sont situées en recul par rapport aux voies publiques (article U6)
 2. Le cas échéant, les aménagements, constructions et installations concernées par le PPRI devront se conformer aux prescriptions de ce dernier
 3. Pour les aménagements, constructions et installations concernées par les aléas des ruisseaux, les rez-de-chaussée de toute construction nouvelle devront être situés au niveau du fil d'eau de la voie de desserte
 4. Les exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont indispensables aux travaux publics ou aux constructions et aux aménagements paysagers qui leur sont liés, et dans la limite de 1 m de hauteur sauf :
 - a. en cas de mise hors d'eau en secteur inondable et pour les fouilles archéologiques
 - b. en zone Ui pour les ouvrages ou installations d'intérêt collectif
- Cette règle ne s'applique pas dans la secteur Ui1 où les exhaussements du sol sont autorisés.
5. Les affouillements du sol sont autorisés :
 - a. dans la limite des conditions permises par la nappe phréatique sous-jacente
 - b. pour les fouilles archéologiques
 - c. dans le cas de l'aménagement du Port, identifié au titre de la zone AU1a
 - d. dans le cas d'aménagement de piscines
 6. Les constructions, réhabilitations, extensions et aménagements prévus en zone Up, soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, devront suivre les règles architecturales particulières définies dans le cadre de la ZPPAUP
 7. En cas de disparition accidentelle, la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre est autorisée :
 - a. dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés
 - b. le cas échéant, sous réserve des prescriptions du PPRI et de reculs par rapport aux voies et aux ruisseaux
 - c. en secteur Up : sous réserve de règles architecturales particulières définies dans le cadre de la ZPPAUP, et sous réserve, le cas échéant, du permis de démolir

8. Le secteur Ui1 comporte des végétaux de forte valeur écologique (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les végétaux repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une autorisation du droit des sols.

Les éléments boisés repérés sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant (exploitation forestière ou bois de chauffage). Dans les autres cas, une autorisation du droit des sols est demandée pour le défrichement partiel, la coupe ou l'abattage et ne peuvent être autorisés que pour l'une des conditions suivantes :

- un motif d'intérêt général,
- un état sanitaire le justifiant,

Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente.

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIES

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

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

3. Les accès directs sur les voies ouvertes à la circulation publique peuvent être interdits ou n'être autorisés qu'après réalisation des aménagements nécessaires (carrefour, etc...).

4. Conformément à l'article R 111.4, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Accès et voirie doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et du déneigement. L'emprise minimum des voies privées est de 4 m, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable et électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics.

2. Assainissement

- Zones desservies :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics et doivent être traités conformément au règlement sanitaire en vigueur.

- Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public, et dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Sauf impossibilité eu égard à la nature du sol, les eaux de toiture devront être infiltrées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales en-dehors du domaine public, sans aggraver la situation antérieure et, le cas échéant, conformément aux prescriptions du PPRI.

ARTICLE U 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé sauf nécessité résultant de la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

1. Le recul minimum des constructions autres que les garages, les portails et les bâtiments agricoles autorisés est fixé à l'alignement pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique, sauf en zone Ugv où les constructions devront être situées à l'intérieur du périmètre d'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage

2. Le recul des bâtiments agricoles autorisés est fixé à 10 m pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique .

3. Le recul minimum des garages et portails édifiés le long d'une voie publique et donnant sur ces voies est fixé à 5 m de l'alignement pour la RN5, les routes de Chevigny, Moisse, Flammerans, Rainans et Labergement.

Ce recul pourra être réduit dans les secteurs de constructions existantes, sous réserve de compatibilité avec le bâti existant et les impératifs de sécurité

4. Dans le secteur Ui1, les constructions et installations respecteront un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 905.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sauf en cas d'implantation en limite et de réhabilitation de l'existant, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

a. aux constructions édifiées en limite :

- lorsqu'il s'agit de constructions jumelées de part et d'autre de cette limite
- ou lorsque celles-ci respectent les prescriptions suivantes :
 - hauteur réglementée par l'article U10-3
 - longueur des façades en limite n'excédant pas 15 m

b. à la zone Ugv où les constructions devront être situées à l'intérieur du périmètre d'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage

c. à la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics

d. au secteur Up où l'on devra se conformer au règlement de la ZPPAUP

e. à la réhabilitation de l'existant qui pourra se réaliser dans l'enveloppe bâtie ou en prolongement de celle-ci dans la limite maximale de 15 m de longueur hors-tout.

ARTICLE U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel incendie soient satisfaites.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Non réglementé, sauf en secteur Ui.

2. Secteur Ui : le rapport entre la surface bâtie et la parcelle construite n'excédera pas 0,60.

ARTICLE U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. En-dehors de la zone Ug_v, la hauteur des constructions doit être compatible avec le bâti des parcelles contigües ou avec l'environnement immédiat, en particulier dans le secteur Up où l'on devra se conformer au règlement de la ZPPAUP

2. En zone Ug_v, la hauteur des constructions est de 4,50 m hors-tout

3. Dans le secteur Ui1, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 12 m.

4. La construction sur limite est autorisée sur une hauteur maximale de 3,20 m à l'aplomb du terrain voisin

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- a. aux constructions jumelées de part et d'autre d'une limite séparative
- b. aux équipements publics sous réserve d'un traitement d'ensemble justifiant des conditions de leur insertion paysagère
- c. à la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics
- d. aux dépassements ponctuels liés à des impératifs techniques de fonctionnement pour les bâtiments d'activité ou de service sous réserve d'un traitement architectural cohérent avec l'ensemble de la construction

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Les constructions respecteront les prescriptions suivantes :

a. Adaptation au terrain naturel :

. pas d'exhaussements artificiels du sol qui ne soient motivés par des prescriptions techniques particulières (par exemple dues au PPRI), ni traités dans le cadre des aménagements des abords

b. Volumétrie générale :

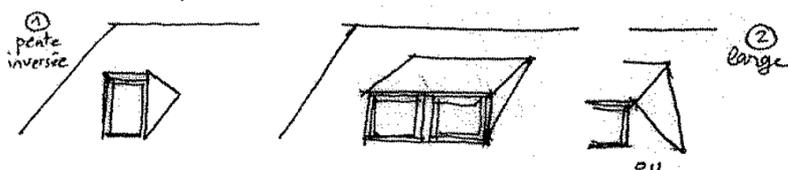
. les constructions, s'insérant dans le tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité.

c. Toitures :

o elles devront être étudiées dans le cadre de l'harmonie volumétrique générale des constructions environnantes et du projet lui-même

o la règle générale est la toiture à 2 pans pour le corps principal de bâtiment :

. chien assis tel que défini ci-dessous interdit :



. sens des faîtages parallèle ou perpendiculaire aux voiries, ou respectant la prédominance des constructions avoisinantes

. pentes minimales 34° et cohérentes avec les pentes du bâti alentour

- . aspect de couverture :
- . plan et mat
- . couleurs : selon nuancier déposé en mairie, panachage contrasté interdit.

o tout choix différent est autorisé sous réserve de justification architecturale et

des conditions d'insertion paysagère

o en Up: conforme au règlement de la ZPPAUP

d. Façades et menuiseries :

- . matériaux et teintes :

o les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents

o sauf en Up et Ui et Ui1, les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement

o volets de couleur monochrome

o en Up: conforme au règlement de la ZPPAUP

o en Ui et Ui1 : matériaux brillants interdits, touches contrastées autorisées si elles restent exceptionnelles, ne sont pas sources de pollution visuelle et sont justifiées architecturalement

- . enseignes : à intégrer dans le projet architectural.

2. Aménagement des abords :

- . définition des aménagements :

. les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes

. et dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble

. préservation des arbres adultes sains ne posant pas de problèmes de nuisances ni de sécurité

- . en cas de modification de la morphologie du terrain :

. reconstitution suivant des pentes continues d'au moins 1 pour 4 (dénivelé 1m pour une longueur de 4m)

. ou comportant des ruptures de pente traitées en cohérence avec le projet paysager d'ensemble.

- . les clôtures :

. le mur bahut coiffé d'une tablette et surmonté d'un grillage est interdit.

. définitions : murs enduits, ou grilles sur muret, ou grillage noyé dans la végétation. Blanc et verts-bleu interdits, ainsi que les couleurs vives.

. signalétique : à intégrer dans la clôture.

. les aires de stationnement en Ui seront paysagées et les aires de manœuvre des véhicules seront hors des vues des voies publiques.

3 Règles spécifiques au secteur Ui1

Aspect extérieur :

- situation, dimensions et aspect extérieur ne devront pas compromettre la composition d'ensemble du site,
- adaptation au terrain naturel en limitant si possible les mouvements de terrain,
- les volumes devront traduire par leur forme et leur aspect les diverses fonctions qu'ils abritent, et les façades sur voiries devront être soignées et claires au niveau du repérage des entrées du public et de livraison,
- les formes simples sont recommandées, permettant notamment extensions et adaptabilité,
- les façades-volumes seront préférées aux surfaces planes dès que les longueurs bâties deviennent importantes (exemple de larges redents réguliers, sheds, etc ..),
- les façades seront travaillées de façon à faire ressortir les éléments de structure (ossature, fenêtres,...) rompant leur éventuelle monotonie,
- matériaux et couleurs seront à harmoniser avec le bâti avoisinant,
- l'utilisation des techniques lumineuses soulignant de manière continue des traits de construction ou définissant les enseignes est interdite.

Surfaces de stationnement :

- les surfaces de stationnements des véhicules légers seront perméables,
 - tout projet devra comporter toutes dispositions nécessaires pour atténuer l'impact visuel depuis toutes les voiries extérieures et intérieures du site des aires de stationnement et d'évolution des véhicules.
- . des arbustes bas seront à prévoir en bordure des parkings, en les intégrant dans le programme général de plantations afin d'éviter d'en souligner la présence.
- . les places de parkings pourront être séparées par des arbres régulièrement espacés.

Clôtures :

- elles sont à réserver strictement aux espaces nécessitant une protection spécifique.
 - les clôtures et limites sur voies publiques devront faire l'objet d'un projet précis se rapportant soit au projet architectural si les espaces clos lui sont directement attenants, soit à un projet paysager spécifique qui inclura portail, boîte aux lettres, pré-enseigne, plate-forme de ramassage des ordures, etc ... s'il y a lieu.
 - les essences de plantation à utiliser seront d'écologie locale :
- . espèces naturelles et port naturel pour les espaces boisés,
- . espèces plus urbaines pour les plantations structurantes et les abords du bâti.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2. En zone Ugv, les stationnements seront strictement à l'intérieur du périmètre d'aménagement de l'aire

3. Sauf en Up, sont exigées pour les constructions nouvelles à usage d'habitation au minimum 2 places par logement, soit en garage soit à l'air libre,.

4. Pour les constructions à usage commercial ou artisanal ou de service, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

5. En secteur Up, les constructions devront pouvoir justifier à proximité de la disponibilité d'un stationnement approprié à l'échelle de l'opération.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES, AIRES JEUX ET LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les aménagements prévus en zone Up sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

2. Sont à préserver également les espaces publics et cheminements suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan:

- place d'Armes, place de l'Hôtel de Ville et square du Souvenir Français
- le square au pied du bastion du Gouverneur
- le cimetière
- la place du Château et le square Louis Saumont
- la cour et l'esplanade du Château
- l'esplanade de la ville

les cheminements liés aux remparts

- les cheminements associés à la Brizotte et au Vannois

- celui entre le Vannois et la rue de Chevigny (le long du site ADAPEI)
- les cheminements d'accès au Marais
- la future place à créer des « 14 Journaux >>

3. Sont à préserver dans leur structure les éléments de paysage suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :

- les parties plantées des remparts
- secteur de l'écluse et de l'île du barrage à aiguilles
- espace vert à créer le long de la route de Flammerans au nord de la porte Royale
- la Brizotte et le Vannois
- la ligne boisée de la Brizotte entre la rue de Chevigny et le pont de la rue des Glacis
- espace boisé le long de la rue du 8 mai 45 côté nord
- petit bois de Pré Got
- l'espace qui fait l'angle entre le clos Minot (p) et le chemin entre Vannois et route de Moissey
- massif boisé à l'est du lotissement de Clos Minot
- alignements d'arbres à créer de la route de Moissey
- pourtours des sites de la déchetterie et de la station d'épuration

Tout aménagement concernant ces éléments devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

4. Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement, devront être paysagés.

5. Les lotissements de plus de 4 lots devront comporter au moins un espace public paysagé d'un seul tenant et d'une taille adaptée à l'opération.

6. Les plantations devront être adaptées à la taille des constructions et de leurs terrains d'assiette

7. Les bassins de rétention d'eaux pluviales seront traités de manière paysagée à adapter selon les lieux d'implantation : dépressions enherbées, fossés ouverts, murets, seuils-cascades, parties enterrées.

8. Règles spécifiques au secteur Ui1

- les espaces libres, non utilisés pour le bâti et les circulations des véhicules, piétons et deux-roues, devront être aménagés, le simple engazonnement étant admis pour les zones d'extensions futures,

- les plantations seront localisées de manière non rigide afin de créer une épaisseur végétale d'ensemble et éviter de souligner des lignes techniques dont on veut atténuer la présence (comme une aire de stockage),
- les lisières des bosquets doivent faire l'objet d'attention particulière, seule la taille d'entretien étant admise : élagage des branches dangereuses, ou trop basses si l'espace attenant doit être utilisé (exemple de parkings aménagés sous frondaisons: pas de coupes ni de remblaiements du système racinaire, sols perméables),
- l'emprise des plantations sera au minimum égale à celle de la surface des toits,
- les terrassements respecteront la planimétrie du terrain hormis pour les installations, et équipements indispensables à l'activité autorisée (quais de chargement et de déchargement notamment),
- les ruptures de pente pourront être traitées en composition avec le bâti : prolongements transversaux de murs, traités architecturalement, accompagnés de plantations, etc ...

ARTICLE U 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

VU, pour être annexé à la délibération
du conseil municipal de ce jour.



AUXONNE, le 25 juillet 2006
LE MAIRE,
Antoine SAINZ

7

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

31 JUIL. 2006



<p>06-06</p> <p>4.2</p> <p>Annick JUNG-CHAPEL - architecte-paysagiste et urbaniste Silliens - 01300 Massignieu de Rives tél 04 79 42 11 97 fax 04 79 42 12 81</p>	<p>COMMUNE D'AUXONNE - 21</p>
	<p>PLU APPROBATION</p>
	<p>REGLEMENT règles d'application</p>

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Auxonne.

ARTICLE 2 COMPATIBILITE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme

L 111.3	reconstruction, restauration
L 111.9 et 10	sursis
L 421.4	respect utilité publique
L 421.5	conditions travaux réseaux
L 422.2	protection des éléments de paysage
R 111.2	salubrité et sécurité publique
R 111.3.2	conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
R 111.4	desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
R 111.8	préoccupations d'hygiène publique (eau - assainissement)
R 111.14.2	préoccupations d'environnement
R 111.15	respect de l'action d'aménagement du territoire
R 111.21	respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les servitudes d'utilité publique dont celles relatives aux monuments historiques (L 421 et 430, R 421.38, R 430.26 et 27)
- la législation sur l'archéologie
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

3. Il n'y a pas d'espaces boisés classés sur la commune.

ARTICLE 3 COMPOSITION DU REGLEMENT

Le règlement du PLU est composé des éléments suivants :

1. Pièces graphiques : plans de zonage (zones U, AU, A et N)

1. la commune au 1/10 000
2. la ville et les hameaux au 1/5 000 (2 plans : nord et sud)
3. le centre-ville au 1/2 500 (4 plans : nord-ouest, nord-est, sud-ouest, sud-est)

comprenant également :

- o les secteurs protégés au titre de la ZPPAUP (indiqués p), comprenant notamment le bâti remarquable susceptible de changement de destination en zone A
- o les éléments à préserver ou à mettre en valeur au titre de l'article R.123-11-h « espaces publics » ou « paysage » :
 - espaces publics : places ou squares (plantés ou non), cheminements piétons/deux-roues
 - éléments paysagers structurants : remparts, île du barrage à aiguilles et écluse, cours d'eau en ville, espaces boisés, haies, alignements d'arbres, arbres isolés (chêne Napoléon), lieux particuliers (calvaire de la Croix Ferrat)
- o pour information, les bâtiments d'exploitation agricole existants susceptibles de règles de recul vis-à-vis de l'habitat
- o les emplacements réservés pour des opérations particulières d'aménagement
- o les reculs dus au titre du L111-1-4 concernant les voies à grande circulation (RN5)

2. Règles d'application des zones suivantes :

1. Zones U
2. Zones AU
3. Zones A
4. Zones N

ARTICLE 4 PRESCRIPTIONS EN ZONES INONDABLES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leurs implantations à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique.(R111-2)

Ainsi :

- o le cas échéant, tout aménagement ou construction situés en zones inondables identifiées au titre du PPRI devront respecter les règles y afférant
- o dans les secteurs d'aléas des ruisseaux indiqués dans les orientations d'aménagement (document 3.1), les sous-sols enterrés partiellement ou en totalité sont interdits.

ARTICLE 5 DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux articles L 211-1 et L 211-4 du Code de l'Urbanisme, la commune exercera un droit de préemption urbain et un DPU renforcé sur les zones portées en annexe 5 du présent PLU.

ARTICLE 6 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le PLU (articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones) ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE I - REGLES APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone :

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés, ainsi que ceux à construire dans lesquels les équipements publics sont présents ou en cours de réalisation.

Elle est destinée à recevoir de l'habitat, ainsi que des équipements, ou des activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur indicé « p » (**Up**), qui correspond aux secteurs de protection au titre de la ZPPAUP, comportant des règles d'aspect plus strictes en matière de morphologie urbaine et architecturale :
 - centre ancien : surface périmétrée au plan
 - groupements bâtis isolés hors centre-ville
- un secteur indicé « h » (**Uh**) correspondant aux hameaux devant garder leur caractère essentiel d'habitat
- un secteur indicé « gv » (**Ugv**), qui correspond au terrain d'accueil des gens du voyage
- un secteur indicé « i » (**Ui**), correspondant aux activités industrielles, artisanales, commerciales et militaires, avec des règles architecturales et urbaines différant de celles concernant l'habitat
- un secteur indicé « n » (**Un**), non constructible, correspondant à des espaces cultivés à protéger (article R.123-12-a) :
 - jardins familiaux
 - coupures urbaines agricoles
- des secteurs identifiés dans les documents graphiques au titre de l'article R.123-11-h :
 - espaces publics : places ou squares (plantés ou non), cheminements piétons/deux-roues
 - éléments d'intérêt paysager à préserver ou à créer : remparts, île du barrage à aiguille et écluse, cours d'eau en ville, espaces boisés, haies, alignements d'arbres

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. dans l'ensemble de la zone U :
 - a. les campings et caravanings
 - b. les caravanes isolées
 - c. sauf en Ui : les installations classées nouvelles soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
 - d. le cas échéant, les aménagements, constructions et installations interdites par le PPRI
2. en secteur Ugv : tout ce qui n'est pas strictement nécessaire à la création, à l'équipement et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage
3. en secteur Uh : toute installation classée nouvelle
4. en secteur Un : toutes constructions
5. dans les secteurs d'espace public protégés au titre du R123-11-h et définis à l'article 13 : toute construction ou aménagement qui ne soit pas d'intérêt collectif

6. dans les secteurs d'intérêt paysager protégés au titre du R123-11-h et définis à l'article 13 : toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'en compromettre la définition
7. en secteur Ui :
 - a. toute construction nouvelle à usage d'habitation
 - b. tout bâtiment agricole

ARTICLE U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions agricoles sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat et si elles sont situées en recul par rapport aux voies publiques (article U6)
2. Le cas échéant, les aménagements, constructions et installations concernées par le PPRI devront se conformer aux prescriptions de ce dernier
3. Pour les aménagements, constructions et installations concernées par les aléas des ruisseaux, les rez-de-chaussée de toute construction nouvelle devront être situés au niveau du fil d'eau de la voie de desserte
4. Les exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont indispensables aux travaux publics ou aux constructions et aux aménagements paysagers qui leur sont liés, et dans la limite de 1 m de hauteur sauf :
 - a. en cas de mise hors d'eau en secteur inondable et pour les fouilles archéologiques
 - b. en zone Ui pour les ouvrages ou installations d'intérêt collectif
5. Les affouillements du sol sont autorisés :
 - a. dans la limite des conditions permises par la nappe phréatique sous-jacente
 - b. pour les fouilles archéologiques
 - c. dans le cas de l'aménagement du Port, identifié au titre de la zone AU1a
 - d. dans le cas d'aménagement de piscines
6. Les constructions, réhabilitations, extensions et aménagements prévus en zone Up, soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, devront suivre les règles architecturales particulières définies dans le cadre de la ZPPAUP
7. En cas de disparition accidentelle, la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre est autorisée :
 - a. dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés
 - b. le cas échéant, sous réserve des prescriptions du PPRI et de reculs par rapport aux voies et aux ruisseaux
 - c. en secteur Up : sous réserve de règles architecturales particulières définies dans le cadre de la ZPPAUP, et sous réserve, le cas échéant, du permis de démolir

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Les accès directs sur les voies ouvertes à la circulation publique peuvent être interdits ou n'être autorisés qu'après réalisation des aménagements nécessaires (carrefour, etc...).
4. Conformément à l'article R 111.4, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Accès et voirie doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et du déneigement. L'emprise minimum des voies privées est de 4 m, une emprise supérieure pourra être imposée

selon l'importance de l'opération envisagée. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable et électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics.

2. Assainissement

- Zones desservies :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics et doivent être traités conformément au règlement sanitaire en vigueur.

- Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public, et dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Sauf impossibilité eu égard à la nature du sol, les eaux de toiture devront être infiltrées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales en-dehors du domaine public, sans aggraver la situation antérieure et, le cas échéant, conformément aux prescriptions du PPRI.

ARTICLE U 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé sauf nécessité résultant de la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

1. Le recul minimum des constructions autres que les garages, les portails et les bâtiments agricoles autorisés est fixé à l'alignement pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique, sauf en zone Ugv où les constructions devront être situées à l'intérieur du périmètre d'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage
2. Le recul des bâtiments agricoles autorisés est fixé à 10 m pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique .
3. Le recul minimum des garages et portails édifiés le long d'une voie publique et donnant sur ces voies est fixé à 5 m de l'alignement pour la RN5, les routes de Chevigny, Moisse, Flammerans, Rainans et Labergement.

Ce recul pourra être réduit dans les secteurs de constructions existantes, sous réserve de compatibilité avec le bâti existant et les impératifs de sécurité

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sauf en cas d'implantation en limite et de réhabilitation de l'existant, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - a. aux constructions édifiées en limite :
 - lorsqu'il s'agit de constructions jumelées de part et d'autre de cette limite
 - ou lorsque celles-ci respectent les prescriptions suivantes :
 - hauteur réglementée par l'article U10-3
 - longueur des façades en limite n'excédant pas 15 m
 - b. à la zone Ugv où les constructions devront être situées à l'intérieur du périmètre d'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage
 - c. à la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics
 - d. au secteur Up où l'on devra se conformer au règlement de la ZPPAUP
 - e. à la réhabilitation de l'existant qui pourra se réaliser dans l'enveloppe bâtie ou en prolongement de celle-ci dans la limite maximale de 15 m de longueur hors-tout.

ARTICLE U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel incendie soient satisfaites.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Non réglementé, sauf en secteur Ui.
2. Secteur Ui : le rapport entre la surface bâtie et la parcelle construite n'excédera pas 0,60.

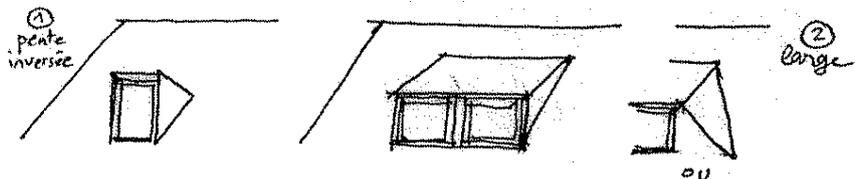
ARTICLE U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. En-dehors de la zone Ugv, la hauteur des constructions doit être compatible avec le bâti des parcelles contigües ou avec l'environnement immédiat, en particulier dans le secteur Up où l'on devra se conformer au règlement de la ZPPAUP
2. En zone Ugv, la hauteur des constructions est de 4,50 m hors-tout
3. La construction sur limite est autorisée sur une hauteur maximale de 3,20 m à l'aplomb du terrain voisin
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - a. aux constructions jumelées de part et d'autre d'une limite séparative
 - b. aux équipements publics sous réserve d'un traitement d'ensemble justifiant des conditions de leur insertion paysagère
 - c. à la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics
 - d. aux dépassements ponctuels liés à des impératifs techniques de fonctionnement pour les bâtiments d'activité ou de service sous réserve d'un traitement architectural cohérent avec l'ensemble de la construction

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Les constructions respecteront les prescriptions suivantes :

- a. Adaptation au terrain naturel :
 - . pas d'exhaussements artificiels du sol qui ne soient motivés par des prescriptions techniques particulières (par exemple dues au PPRI), ni traités dans le cadre des aménagements des abords
- b. Volumétrie générale :
 - . les constructions, s'insérant dans le tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité.
- c. Toitures :
 - o elles devront être étudiées dans le cadre de l'harmonie volumétrique générale des constructions environnantes et du projet lui-même
 - o la règle générale est la toiture à 2 pans pour le corps principal de bâtiment :
 - . chien assis tel que défini ci-dessous interdit :



- . sens des faîtages parallèle ou perpendiculaire aux voiries, ou respectant la prédominance des constructions avoisinantes
 - . pentes minimales 34° et cohérentes avec les pentes du bâti alentour
 - . aspect de couverture :
 - . plan et mat
 - . couleurs : selon nuancier déposé en mairie, panachage contrasté interdit.
 - o tout choix différent est autorisé sous réserve de justification architecturale et des conditions d'insertion paysagère
 - o en Up : conforme au règlement de la ZPPAUP
- d. Façades et menuiseries :
 - . matériaux et teintes :
 - o les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents
 - o sauf en Up et Ui, les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement
 - o volets de couleur monochrome
 - o en Up : conforme au règlement de la ZPPAUP
 - o en Ui : matériaux brillants interdits, touches contrastées autorisées si elles restent exceptionnelles, ne sont pas sources de pollution visuelle et sont justifiées architecturalement
 - . enseignes : à intégrer dans le projet architectural.

2. Aménagement des abords :

- . définition des aménagements :
 - . les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes
 - . et dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble
- . préservation des arbres adultes sains ne posant pas de problèmes de nuisances ni de sécurité
- . en cas de modification de la morphologie du terrain :

- . reconstitution suivant des pentes continues d'au moins 1 pour 4 (dénivelé 1m pour une longueur de 4m)
- . ou comportant des ruptures de pente traitées en cohérence avec le projet paysager d'ensemble.
- . les clôtures :
 - . le mur bahut coiffé d'une tablette et surmonté d'un grillage est interdit.
 - . définitions : murs enduits, ou grilles sur muret, ou grillage noyé dans la végétation. Blanc et verts-bleu interdits, ainsi que les couleurs vives.
 - . signalétique : à intégrer dans la clôture.
- . les aires de stationnement en U_i seront paysagées et les aires de manœuvre des véhicules seront hors des vues des voies publiques.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
2. En zone U_{gv}, les stationnements seront strictement à l'intérieur du périmètre d'aménagement de l'aire
3. Sauf en U_p, sont exigées pour les constructions nouvelles à usage d'habitation au minimum 2 places par logement, soit en garage soit à l'air libre,.
4. Pour les constructions à usage commercial ou artisanal ou de service, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.
5. en secteur U_p, les constructions devront pouvoir justifier à proximité de la disponibilité d'un stationnement approprié à l'échelle de l'opération.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES, AIRES JEUX ET LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les aménagements prévus en zone U_p sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France
2. Sont à préserver également les **espaces publics** et cheminements suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :
 - place d'Armes, place de l'Hôtel de Ville et square du Souvenir Français
 - le square au pied du bastion du Gouverneur
 - le cimetière
 - la place du Château et le square Louis Baumont
 - la cour et l'esplanade du Château
 - l'esplanade de la ville
 - les cheminements liés aux remparts
 - les cheminements associés à la Brizotte et au Vannois
 - celui entre le Vannois et la rue de Chevigny (le long du site ADAPEI)
 - les cheminements d'accès au Marais
 - la future place à créer des « 14 Journaux »
3. Sont à préserver dans leur structure les **éléments de paysage** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :
 - les parties plantées des remparts
 - secteur de l'écluse et de l'île du barrage à aiguilles
 - espace vert à créer le long de la route de Flammerans au nord de la porte Royale
 - la Brizotte et le Vannois
 - la ligne boisée de la Brizotte entre la rue de Chevigny et le pont de la rue des Glacis
 - espace boisé le long de la rue du 8 mai 45 côté nord
 - petit bois de Pré Got

- l'espace qui fait l'angle entre le clos Minot (p) et le chemin entre Vannois et route de Moisse
- massif boisé à l'est du lotissement de Clos Minot
- alignements d'arbres à créer de la route de Moisse
- pourtours des sites de la déchetterie et de la station d'épuration

Tout aménagement concernant ces éléments devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

4. Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement, devront être paysagés.
5. Les lotissements de plus de 4 lots devront comporter au moins un espace public paysagé d'un seul tenant et d'une taille adaptée à l'opération.
6. Les plantations devront être adaptées à la taille des constructions et de leurs terrains d'assiette
7. Les bassins de rétention d'eaux pluviales seront traités de manière paysagée à adapter selon les lieux d'implantation : dépressions enherbées, fossés ouverts, murets, seuils-cascades, parties enterrées.

ARTICLE U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone :

La zone AU1 et les zones AU1 a correspondent à des secteurs d'extension urbaine dont la desserte en équipements à la périphérie immédiate est de capacité suffisante ou dont l'organisation interne est définie par les Orientations d'aménagement :

- zone AU1 du port : sous réserve d'une opération d'ensemble
- zones AU1 a : au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et suivant les conditions d'organisation de l'urbanisation prévues dans le cadre des Orientations d'aménagement du PLU

Les zones AU1 b et c correspondent à des secteurs d'extension urbaine dont la desserte en équipements à la périphérie immédiate n'est pas de capacité suffisante ou dont l'organisation interne n'est pas définie par les Orientations d'aménagement :

- zone AU1 b et zone AU1 c de la Petite Plaine (activités) : sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la définition des conditions d'organisation de la zone, leur ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une modification de PLU
- zone AU1 c du Charmoy : sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et dans le cadre des Orientations d'aménagement du PLU (étude spécifique au titre du L111-1-4)

La zone AU2 correspond à des objectifs d'extension d'urbanisation du PADD mais est inconstructible dans le cadre du présent PLU en-dehors de toute procédure de révision.

Leur définition générale est identique :

- . soit à celle de la zone U lorsque leur vocation concerne l'habitat, équipements, activités ou services compatibles avec cette destination : zones AU1 du port, AU1 a, AU1 b et AU2
- . soit à celle de la zone Ui en ce qui concerne la zone AU1 c de la Petite Plaine
- . la zone AU1 c du Charmoy étant soumise aux règles précisées ci-après

Les zones **AU1** pourront permettre l'urbanisation selon les modalités suivantes :

- soit par une ouverture à l'urbanisation dans le cadre du PLU, sur l'ensemble de la zone ou par tranches ou opérations successives, établie en cohérence avec les principes énoncés dans les Orientations d'aménagement :
 - **zone AU1 du port** (opération d'ensemble)
 - **zones AU1 a :**
 - Richebourg ouest
 - Richebourg est
 - la Plaine
 - La Combière
 - Colombière
 - Planches Jacottes
 - le Château
 - **zone AU1 c :** zone d'activités future du Charmoy sur la RN5 en entrée de ville, dans le cadre des règles édictées ci-après
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble ayant fait l'objet d'une modification du PLU :
 - **zones AU1b :**
 - les Barottes
 - les Granges
 - Locheret
 - Clos Minot
 - Paquier des Pierres
 - Pont de Pierre
 - St Claude
 - La Cour 1
 - La Cour 2

VU pour être annexé à la
délibération du conseil Municipal
de ce jour.

AUXONNE, le 16 juillet 2009

Le Maire
Raoul LANGLOIS

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

28 JUL. 2009



- La Cour 2
- o **zone AU1 c** : extension de la Petite Plaine

La zone **AU2** (la Maladière) ne pourra être ouverte à l'urbanisation que suite à la réalisation de la zone AU1c du Charmoy et dans le cadre d'une procédure de révision.

Les zones AU1 peuvent comprendre des bâtiments existants qui pourront faire l'objet de réhabilitation, d'extension mesurée et d'annexes fonctionnelles conformes à la zone U dans l'attente de leurs définitions et, le cas échéant, dans le cadre des Orientations d'aménagement.

Toute reconstruction ou extension de bâtiments existants en zone AU2 est interdite.

ARTICLES AU 1 à AU 14

Les règles applicables sont :

- o **celles de la zone U** :
 - pour les zones AU1a et AU1b
 - pour les bâtiments existants quelle que soit la zone AU
- o **celles de la zone Ui pour la zone AU1c de la Petite Plaine**
- o **celles issues de l'étude réalisée au titre du L111-1-4 et reprises ci-après pour la zone AU1c du Charmoy, et en dehors des bâtiments existants**

sous réserve :

- **du respect de la protection due au titre de la ZPPAUP dans les zones suivantes :**
 - AU 1 le Port
 - AU 1 a Richebourg ouest pour partie
 - AU 1 b Château pour partie
- **des protections édictées au titre du R123-11-h dans l'article 13 :**

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES JEUX ET LOISIRS, PLANTATIONS

Sont à préserver les espaces publics suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan ou dans le cadre des « orientations particulières » :

- les cheminements associés à la Brizotte et au Vannois
- le cheminement entre Vannois et route de Rainans

Sont à préserver dans leur structure les éléments de paysage suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :

- la Brizotte et le Vannois

REGLES SPECIFIQUES A LA ZONE AU1C DU CHARMOY

• OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Sont interdits :

- les campings et caravanings
- les caravanes isolées
- tout bâtiment agricole
- les constructions à usage d'habitation sauf s'il s'agit de logements associés à l'hébergement hôtelier (autorisé)

Tout projet devra être compatible avec le projet urbain proposé en ne compromettant pas le développement ultérieur de la zone qui devra s'effectuer du Nord vers le Sud pour toute la partie riveraine de la RN 5.

- Les projets devront conduire à une réalisation architecturale soignée ainsi qu'à un aménagement concomitant des espaces extérieurs.
- Les dépôts seront à l'abri des vues de la RN5, des routes locales environnantes et de la voie de desserte interne, ou traités paysagèrement s'ils sont susceptibles de constituer des nuisances visuelles pour ces routes.
- **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**
 - Tout découpage de lots devra rester compatible avec le projet urbain.
 - Les lots situés à proximité du giratoire sur une profondeur de l'ordre de 150 m de part et d'autre de la voie de desserte interne seront de préférence inférieurs à 2 000 m². Les autres lots seront de préférence supérieurs à 2 000 m²
 - **RECLS PAR RAPPORT A LA RN5**
 - le bâti :
 - implantation obligatoire à 25 m de l'alignement RN5 pour les lots riverains de la RN entre le restaurant (parcelle BT7) et le rond-point de l'Europe et sur une distance de l'ordre de 200 m à compter du restaurant.
 - autres reculs : voir localisations préférentielles dues au respect des cônes de vue sur le centre ancien et l'église indiqués au plan.
 - les clôtures :
 - implantation à 10 m du fil d'eau de fossé ou des réseaux longeant la RN5, pour permettre la plantation d'arbres d'alignement entre la RN et celles-ci.

En dehors des nécessités techniques de sécurité, les reculs ne s'appliquent pas :

 - aux installations liées aux services publics,
 - à l'opération-phare à proximité du rond-point de l'Europe,
 - aux mises en valeur de parties exceptionnelles ne rompant pas la continuité d'ensemble, (porches, entrées, éléments techniques particuliers, auvents, ...).
 - **RECLS PAR RAPPORT AUX VOIES DE DESSERTE INTERNE**
 - le bâti : recul minimum à l'alignement
 - les portails : recul à 10 m de l'alignement

En dehors des nécessités techniques de sécurité, les reculs ne s'appliquent pas aux installations liées aux services publics.
 - **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres, de manière à permettre un passage et des plantations.

En dehors des nécessités techniques de sécurité, ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations liées aux services publics.
 - **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Elle ne doit pas excéder 12 m hors tout, mais des adaptations seront admises en cas de surélévations techniques fonctionnelles si nécessaire et sous réserve de traitement architectural soigné.
 - **ASPECT EXTÉRIEUR**
 - situation, dimensions et aspect extérieur ne devront pas compromettre la composition d'ensemble du site.

- les vues sensibles sont les suivantes :
 - . vues depuis le rond-point de l'Europe,
 - . vues de la RN 5 et plus particulièrement cônes de vue sur le centre ancien et sur l'église indiqués au plan.
 - . vues depuis les routes locales (rue de Rosière, du vieux chemin de Dole, du Sabot, CR18, CR19)
- adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terrain, qui seront paysagés s'ils s'avèrent indispensables.
 - Le traitement des ruptures de pente, si elles existent, peut être :
 - soit minéral, et traité au titre du projet architectural, par exemple suivant des murs transversaux en prolongement du bâti,
 - soit paysager, et traité par exemple suivant des mouvements de terrains simples et plantés, raccordant le bâti aux voiries ou aux limites de lots qui les concernent,
 - soit une composition d'ensemble, architecturale et paysagère.
- les volumes devront traduire par leur forme et leur aspect les diverses fonctions qu'ils abritent, et les façades sur voiries devront être soignées et claires au niveau du repérage des entrées du public et de livraison.
- les formes simples sont recommandées, permettant notamment extensions et adaptabilité.
- les façades-volumes seront préférées aux surfaces planes dès que les longueurs bâties deviennent importantes (exemple de larges redents réguliers, sheds, etc ..).
- les façades seront travaillées de façon à faire ressortir les éléments de structure (ossature, fenêtres, ...) rompant leur éventuelle monotonie.
- matériaux et couleurs seront à harmoniser avec le bâti avoisinant.
- l'utilisation des techniques lumineuses soulignant de manière continue des traits de construction ou définissant les enseignes est interdite.
- les enseignes seront traitées dans le projet architectural :
 - . elles comprendront au maximum la raison sociale et un sigle,
 - . tailles et teintes utilisées seront en harmonie avec le bâti,
 - . il pourra s'agir soit d'un objet en façade, soit d'un élément particulier composé avec le bâti.

• ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- le projet urbain et un plan spécifique complémentaire constituent le cadre de référence.
- les cônes de vue :
 - On conservera sa caractéristique d'espace ouvert à la partie indiquée par le cône
 - Tout projet à l'intérieur du cône de vue devra être particulièrement maîtrisé au niveau des plantations et des éléments bâtis éventuellement proposés (pelouses en premier plan, arbres possibles, mais choisis de façon à préserver la transparence de l'espace et à laisser passer la vue au-dessus ; un simple stationnement pourra occuper cet espace).
 - Les projets seront justifiés à l'aide de coupes sur cônes de vue.
- les espaces libres, non utilisés pour le bâti et les circulations des véhicules, piétons et deux-roues, devront être aménagés, le simple engazonnement étant admis pour les zones d'extensions futures.
- le projet de plantations :
 - . plan d'ensemble ne compromettant pas les aménagements paysagers prévus en espaces publics et en cohérence avec le projet architectural.
 - . les plantations seront à composer avec le projet architectural, le bon repérage des entrées, le paysage de la voie d'accès, les vues sensibles.

- . plantations massives (effet hivernal), le plus tôt possible (effet immédiat).
 - . en-dehors des alignements d'arbres indiqués, les plantations seront localisées de manière non rigide afin de créer une épaisseur végétale d'ensemble et éviter de souligner des lignes techniques dont on veut atténuer la présence (comme une aire de stockage).
 - . les lisières des bosquets doivent faire l'objet d'attention particulière, seule la taille d'entretien étant admise : élagage des branches dangereuses, ou trop basses si l'espace attenant doit être utilisé (exemple de parkings aménagés sous frondaisons : pas de coupes ni de remblaiements du système racinaire, sols perméables).
 - . en dehors des secteurs sous cônes de vue, l'emprise des plantations sera au minimum égale à celle des toits dans le plan d'ensemble.
- les terrassements respecteront la planimétrie du terrain.
- . aucun dénivelé supérieur à 1,50 m ne sera admis à proximité du bâti et les raccordements au terrain naturel en limites seront de niveau.
 - . en cas de dénivelés nécessaires techniquement, ils seront à intégrer dans un projet d'ensemble incluant le bâti et son environnement spatial jusqu'en limite de lot.
 - . les ruptures de pente pourront être traitées en composition avec le bâti : prolongements transversaux de murs, traités architecturalement, accompagnés de plantations, etc ...
 - . la différence de niveau entre le bâti et les limites de lots ou voiries externes pourra faire l'objet d'un glacis continu de très faible pente (avec un minimum de l'ordre de 4/1).
 - . en cas de dénivelés répétés, le projet fera apparaître la composition d'ensemble.
 - . les raccordements des lots entre eux seront à définir .
 - . les espaces donnant sur voiries seront à préciser.
- les stockages seront à implanter en dehors des vues sensibles indiquées ci-dessus :
- . leur impact visuel sera traité en conséquence (notamment lorsque des lots sont en façade de plusieurs voiries).
 - . ils seront préférés intégrés au bâti, de préférence couverts,
 - . des légers relevés et/ou décaissements de terrain peuvent être réalisés en continuité du bâti, les contours extérieurs peuvent être marqués par des murs ou murets, et des plantations d'accompagnement disposées de façon à ne pas en renforcer la présence.
- les surfaces de stationnement :
- . elles sont souhaitées non encloses.
 - . tout projet devra comporter toutes dispositions nécessaires pour atténuer l'impact visuel depuis toutes les voiries extérieures et intérieures du site des aires de stationnement et d'évolution des véhicules.
 - . des arbustes bas (1 m à 1,20 m) seraient à prévoir en bordure des parkings, en les intégrant dans le programme général de plantations afin d'éviter d'en souligner la présence.
 - . la lisibilité du parking ne sera pas remise en cause si certaines parties ne sont pas vues (plantations plus hautes ou plus épaisses agrémentant le linéaire).
 - . les places de parkings pourront être séparées par des arbres régulièrement espacés en fonction de l'espèce choisie (selon les développements, des écarts de 7,50 m à 10 m peuvent être envisagés, pour des espèces à l'échelle du lieu et efficaces en matière d'ombrage), par des massifs plantés de baliveaux ou cépées régulièrement disposés dans le plan, ou par une bande paysagée entre deux rangées.
- les clôtures :
- . elles sont à réserver strictement aux espaces nécessitant une protection spécifique.
 - . les clôtures et limites sur voies publiques devront faire l'objet d'un projet précis se rapportant soit au projet architectural si les espaces clos lui sont directement attenants, soit à un projet paysager spécifique qui inclura portail, boîte aux lettres, pré-enseigne, plate-forme de ramassage des ordures, etc ... s'il y a lieu.
 - . les clôtures de type grillage seront à mailles rectangulaires et de couleur noire ; elles seront à intégrer dans une composition végétale qui en atténuera l'éventuel impact visuel.

- les essences de plantation à utiliser seront d'écologie locale :
 - . espèces naturelles et port naturel pour les espaces boisés,
 - . espèces plus urbaines pour les plantations structurantes et les abords du bâti.
- typologies :*
 - . sujets compatibles avec les cônes de vue en voirie structurante,
 - . alignements voiries traités suivant des séquences homogènes,
 - . plantations masques : à composer de manière diversifiée (persistants et marcescents : charme, troène, lonicera, bambou, ...),
 - . la haie monospécifique taillée de manière rigide est vivement déconseillée, notamment en limite de lot ou sur domaine public (sauf cas exceptionnel justifié : par exemple si elle doit jouer le rôle d'un mur définissant un espace particulier).
 - . au delà de la taille d'entretien, une taille de mise en forme particulière de végétaux serait à réserver strictement aux abords du bâti.
 - . régler les emprises selon les sujets à planter (exemple : 3x3x1m pour une fosse d'arbre avec volume explorable de 9 à 12m³ pour les racines).

CHAPITRE III - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A est la zone réservée à l'activité agricole, pouvant accueillir :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires aux services public, ou d'intérêt collectif

Elle comporte :

- un secteur indicé « p » (**Ap**), qui correspond aux secteurs de protection au titre de la ZPPAUP :
 - maison Martin à la Cour
 - chapelle à la Cour
 - maison Garnier à la Feuillée
 - Rente de l'Hôpital sous Lorrey
- un secteur indicé « n » (**An**), inconstructible, qui correspond aux parties de secteurs agricoles qui pourront faire l'objet d'amorces de voiries futures à long terme
- des secteurs d'intérêt particulier à protéger, mettre en valeur ou requalifier identifiés dans les documents graphiques au titre de l'article R.123-11-h :
 - la Brizotte au sud de la voie ferrée en ZPPAUP
 - alignements d'arbres à créer route de Moisey
 - site du calvaire de la Croix Ferrat

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone A :

1. Toutes constructions ou installations non agricoles autres que celles admises au titre de l'article A2
2. Le cas échéant, les aménagements, constructions et installations indiquées au PPRI
3. Le stationnement de caravanes isolées et les mobile-homes
4. Les campings et caravanings, sauf le camping à la ferme
5. Dans les secteurs d'espace public protégés au titre du R123-11-h et définis à l'article 13 : toute construction ou aménagement qui ne soit pas d'intérêt collectif
6. Dans les secteurs d'intérêt paysager protégés au titre du R123-11-h et définis à l'article 13 : toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'en compromettre la définition

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

1. Sont autorisés les aménagements, constructions et installations telles que vente de produits à la ferme, auberge paysanne, point d'accueil touristique, chambres d'hôtes, gîte rural, logements indispensables à l'exploitation et à proximité immédiate du siège de l'activité agricole, selon les modalités suivantes ;
 - a. activités non agricoles : s'il s'agit d'activités annexes de l'activité agricole préexistante
 - b. dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments d'exploitation, ou en construction nouvelle à proximité immédiate des bâtiments
 - c. sous réserve des prescriptions en zones inondables et de reculs par rapport aux voies
 - d. le cas échéant, en-dehors des secteurs soumis à l'article L111-1-4

2. Les constructions, réhabilitations, extensions et aménagements prévus en zone Ap, soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, devront suivre les règles architecturales particulières définies dans le cadre de la ZPPAUP
3. En Ap, la restauration des bâtiments avec changement de destination à usage d'habitation est autorisée dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole.
4. Les seuls dépôts autorisés sont ceux liés à l'exploitation et l'activité agricole.
5. Les exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont indispensables aux travaux publics ou à la construction et aux aménagements paysagers qui leur sont liés, et dans la limite de 1 m de hauteur, sauf :
 - a. pour les bâtiments agricoles
 - b. en cas de mise hors d'eau en secteur inondable
 - c. pour les fouilles archéologiques
6. Les affouillements du sol sont autorisés :
 - a. dans la limite des conditions permises par la nappe phréatique sous-jacente
 - b. pour les fouilles archéologiques
7. Le cas échéant, pendant la période de fouilles archéologiques, sont autorisés les aménagements et constructions nécessaires aux fouilles archéologiques
8. La réhabilitation, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que les annexes fonctionnelles des habitations existantes sont autorisés :
 - a. dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés
 - b. en cas d'habitation, si celle-ci est liée à l'activité agricole
 - c. le cas échéant, sous réserve des prescriptions du PPRI et de reculs par rapport aux voies et aux ruisseaux
9. Les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif (réservoirs d'eau, stations de pompage ou épuration, lagunage, éoliennes, pylônes de téléphonie mobile, ...) sous réserve :
 - a. que leur implantation ne nuise pas à l'exploitation agricole ou forestière
 - b. qu'elles ne soient pas situées dans les secteurs définis au titre de l'article R123-11-h
 - c. de leurs conditions d'insertion dans le site.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
2. Conformément à l'article R 111.4, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable et électricité

Si nécessaire, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau public, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) seront traités conformément à la réglementation en vigueur.

- Zones desservies :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en oeuvre.

3. Eaux pluviales

Sauf impossibilité eu égard à la nature du sol, les eaux de toiture devront être infiltrées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales en-dehors du domaine public, sans aggraver la situation antérieure et, le cas échéant, conformément aux prescriptions édictées en zone inondable.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Le recul minimum des constructions est fixé à 10 mètres de l'alignement.
2. Le recul pourra être réduit :
 - dans les secteurs de constructions existantes : sous réserve de compatibilité avec le bâti existant et les impératifs de sécurité
 - dans le cas d'aménagement d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie : sous réserve que le projet de construction n'aggrave pas le recul existant.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Sauf en cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel incendie soient satisfaites.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la hauteur moyenne à l'égout de toiture en milieu de façade, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

1. Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les bâtiments d'exploitation.
2. Autres constructions :
 - a. En-dehors de l'alinéa b ci-dessous : 6 m
 - b. Hauteur hors-tout des annexes : 4m
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas à :
 - a. la construction des ouvrages d'intérêt général de faible emprise
 - b. la réhabilitation avec extension mesurée, le cas échéant, des bâtiments d'exploitation situés en zone Ap et susceptibles de changer de destination

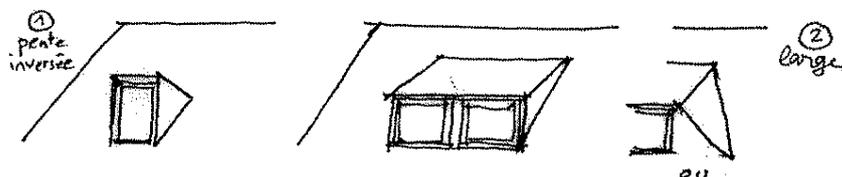
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Bâtiments d'exploitation :

- a. les constructions nouvelles s'adapteront à la pente et au terrain naturel : pas d'exhaussements artificiels du sol qui ne soient motivés par des prescriptions techniques particulières, ni traités dans le cadre des aménagements des abords
- b. Volumétrie simple
- c. Toitures :
 - tous matériaux brillants et réfléchissants interdits
 - couleur : selon nuancier déposé en mairie
- d. Façades :
 - les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents
 - couleur : selon nuancier déposé en mairie

2. Autres constructions :

- a. Adaptation à la pente et au terrain naturel :
 - . pas d'exhaussements artificiels du sol qui ne soient motivés par des prescriptions techniques particulières, ni traités dans le cadre des aménagements des abords
- b. Volumétrie simple
 - . en cas d'extensions des bâtiments d'exploitation situés en zone Ap et susceptibles de changer de destination, celles-ci seront à tailler en harmonie avec le bâti existant
- c. Toitures :
 - . elles devront être étudiées dans le cadre de l'harmonie volumétrique générale des constructions environnantes et du projet lui-même
 - . toiture à 2 pans pour le corps principal de bâtiment
 - . chien assis tel que défini ci-dessous interdit :



- . débord de toiture minimum, sauf lorsque le toit abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.
 - . sens des faitages parallèle ou perpendiculaire aux voiries, ou respectant la prédominance des constructions avoisinantes
 - . pentes minimales 34° et cohérentes avec les pentes du bâti alentour (notamment pour les bâtiments d'exploitation situés en zone Ap et susceptibles de changer de destination)
 - . aspect de couverture :
 - . plan et mat
 - . couleurs : selon nuancier déposé en mairie, panachage contrasté interdit.
- d. Façades :
- . enduit selon nuancier déposé en mairie, bois autorisé
 - . blanc pur et blanc cassé interdits
 - . compatibles le cas échéant avec les maisons traditionnelles avoisinantes
 - . volets de couleur monochrome.
- e. Aménagement des abords :
- . les dénivelés et les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les caractéristiques environnantes
 - . préservation des arbres adultes sains ne posant pas de problèmes de nuisances ni de sécurité
 - . en cas de modification de la morphologie du terrain :
 - . reconstitution suivant des pentes continues d'au moins 1 pour 4 (dénivelé 1m pour une longueur de 4m)
 - . ou comportant des ruptures de pente traitées en cohérence avec le projet paysager d'ensemble
 - . les clôtures :
 - . le mur bahut coiffé d'une tablette et surmonté d'un grillage est interdit.
 - . définitions : murs enduits, grille sur muret, grillage noyé dans la végétation. Blanc et verts-bleu interdits, ainsi que les couleurs vives.
 - . les sols créés en vue de l'épuration autonome sur terrains en pente seront réalisés sous forme de terrasses nouvelles avec soutènements mur enduits.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, AIRES JEUX ET LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les aménagements prévus en zone Ap sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France
2. Sont à préserver dans leur structure les éléments de paysage suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :
 - la Brizotte au sud de la voie ferrée en ZPPAUP
 - alignements d'arbres à créer route de Moissey
 - site du calvaire de la Croix Ferrat
 Tout aménagement concernant ces éléments devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.
3. Le respect du paysage environnant est impératif, notamment en ce qui concerne les points suivants :
 - . les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions sont à préserver,
 - . la morphologie du terrain sera à reconstituer suivant des pentes continues d'au moins 1 pour 4 (dénivelé 1m pour une longueur de 4m)
 - . les constructions isolées devront prévoir la réalisation d'espaces plantés aux abords du bâti.
 - . le « mur vert » est interdit (linéaire uniforme et constitué d'une seule espèce)

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE IV - REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N est la zone dite « naturelle et forestière ».

Elle comporte :

- un secteur indicé « s » (**Ns**), correspondant aux sites aménagés pour l'activité sportive et de loisir de plein air
- un secteur indicé « p » (**Np**), qui correspond aux secteurs de protection au titre de la ZPPAUP :
 - le chêne Napoléon
 - des secteurs d'intérêt particulier à protéger, mettre en valeur ou requalifier identifiés dans les documents graphiques au titre de l'article R.123-11-h :
 - les rives et quais de l'écluse et la partie méridionale de l'île du barrage au sud de la voie ferrée en ZPPAUP
- Un secteur indicé « pv » (**Npv**) qui correspond au secteur dédié à l'accueil d'un parc photovoltaïque.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles admises au titre de l'article N2
2. Sauf en Ns : toute construction nouvelle
3. Le stationnement de caravanes isolées et les mobile-homes
4. Dans les secteurs d'intérêt paysager protégés au titre du R123-11-h et définis à l'article 13 : toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'en compromettre la définition

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

Les aménagements autorisés ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés ou agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

1. Sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation forestière.
2. Les exhaussements du sol sont autorisés dans les cas suivants :
 - a. en zone Ns : s'ils sont justifiés par le projet d'aménagement et pour les constructions à mettre le cas échéant hors d'eau
 - b. dans l'ensemble de la zone : pour les travaux publics et les fouilles archéologiques
3. Les affouillements du sol sont autorisés :
 - a. dans la limite des conditions permises par la nappe phréatique sous-jacente
 - b. pour les fouilles archéologiques
4. Le cas échéant, pendant la période de fouilles archéologiques, sont autorisés les aménagements et constructions nécessaires aux fouilles archéologiques
5. En-dehors des zones Ns, sont autorisés les aménagements touristiques ponctuels strictement liés au milieu naturel sans constructions nouvelles autres que celles nécessaires à leur gestion (aire de stationnement dans la limite de 6 places, signalétique, sanitaires, abris dans la limite de 20 m² SHON, ...)

6. Sont autorisés en zone Ns :
 - a. les aménagements et équipements sportifs et de loisir de plein air sous réserve de leur intégration dans les paysages concernés
 - b. les constructions nécessaires à la gestion de ces aménagements et équipements

7. La réhabilitation, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre et l'extension mesurée des bâtiments existants, ainsi que les annexes fonctionnelles des habitations existantes sont autorisés :
 - a. dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés
 - b. le cas échéant, sous réserve des prescriptions du PPR) et de reculs par rapport aux voies et aux ruisseaux

8. Sont autorisés en zone Npv :
 - a. Les constructions, les installations et équipements techniques liés et nécessaires aux activités de production d'électricité photovoltaïque.

 - b. Des activités connexes, telles que le pastoralisme ou l'apiculture, pourront être admises au titre de l'entretien du site en phase d'exploitation.

 - c. Les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements sont admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies conformément à l'article R 111.4 par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leurs destinations et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

2. Les accès directs sur les voies ouvertes à la circulation publique peuvent être réglementés et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable et électricité

Si nécessaire, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau public, les installations individuelles peuvent être autorisées sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) seront traités conformément à la réglementation en vigueur.

- Zones desservies :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en oeuvre.

3. Eaux pluviales

Sauf impossibilité eu égard à la nature du sol, les eaux de toiture devront être infiltrées sur le terrain.

En tout état de cause, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales en-dehors du domaine public, sans aggraver la situation antérieure et, le cas échéant, conformément aux prescriptions édictées en zone inondable.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Le recul minimum des constructions autorisées au titre de l'article N2 est fixé à 10 m de l'alignement
2. Le recul pourra être réduit :
 - dans les secteurs de constructions existantes : sous réserve de compatibilité avec le bâti existant et les impératifs de sécurité
 - dans le cas d'amélioration d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie : sous réserve que le projet de construction n'aggrave pas le recul existant.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Pour les constructions autorisées au titre de l'article N2, et sauf en cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour aux d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise, mais restent soumises aux prescriptions édictées en zone inondable.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions autorisées au titre de l'article N2, à moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel incendie soient satisfaites.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Ns :

1. L'emprise au sol des constructions nouvelles ne devra pas excéder 1% de la superficie totale du terrain, dans la limite de 200 m² par unité foncière.
2. L'extension mesurée des emprises au sol existantes à la date d'approbation du plan est autorisée dans la limite de 5%.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la hauteur moyenne à l'égout de toiture en milieu de façade, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

1. Hauteur des constructions autorisées en zone Ns : 6m
2. Hauteur hors-tout des annexes fonctionnelles des maisons existantes : 4m

3. Réhabilitations, reconstructions et extensions autorisées ne dépasseront pas la hauteur du bâti concerné existant
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages d'intérêt général de faible emprise

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions autorisées au titre de l'article N2, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface réalisés à cet effet.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, AIRES JEUX ET LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les aménagements prévus en zone Np sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France
2. Sont à préserver dans leur structure les éléments de paysage suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :
 - les rives et quais de l'écluse et la partie méridionale de l'île du barrage au sud de la voie ferrée en ZPPAUP
 - les limites est et sud du terrain sport-loisir en bord de RN5 au sud de la communeTout aménagement concernant ces éléments devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.