



COMMUNE DE CESSEY-SUR-TILLE

Plan Local d'Urbanisme - Modification simplifiée 2

REGLEMENT

16 NOV. 2022
Le Maire, J. COLYBERT

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le

07 DEC. 2022

Mairie de CESSY-SUR-TILLE
21119 (Côte-d'Or)

ZONE URBAINE

Dispositions applicables à la zone U

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « U », dite zone urbaine, accepte une pluralité de fonctions : habitation, commerces et services, et pour partie, activités économiques, même si elle est principalement affectée à l'habitation.

Elle permet une forme urbaine de faible densité d'une typologie pavillonnaire.

Elle comporte un secteur Uan, comprenant des terrains à l'arrière de propriétés existantes ayant vocation à n'accueillir que les annexes de constructions principales riveraines. Lorsque le secteur Uan s'intègre à un plan d'ensemble d'une zone à urbaniser riveraine avec une desserte directe par une voie, la réglementation de la zone U s'applique alors.

Elle comporte également un petit secteur Ui compris dans la zone inondable d'après l'Atlas des zones inondables de Bourgogne.

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique localisés dans le plan de zonage, au titre des objectifs qualitatifs énoncés dans les « orientations architecturales et paysagères » du document « orientations d'aménagement », et selon les indications faites dans les fiches paysage.

Les règles suivantes s'appliquent à l'ensemble de la zone, c'est-à-dire la zone U et son secteur Uan. Les règles particulières s'appliquant dans ce secteur sont précisées.

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

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les exhaussements de sol susceptibles de limiter le champ d'expansion des crues sont interdits en secteur Ui et les exhaussements de sols supérieurs à 1,50 m sont interdits sauf impératif technique dans l'ensemble de la zone.

En secteur Uan :

Toutes les occupations et utilisations sont interdites, sauf celles énoncées à l'article U.2.

Dans le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Agricole,
- Installations classées soumises à autorisation,
- Dépôt de matériaux et véhicules inertes,
- Habitations légères de loisirs
- Dépôts de véhicules,
- Lotissement d'activités,
- Terrains de camping.

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

En secteur Uan :

Sous condition qu'ils constituent une annexe ou une dépendance à une construction principale riveraine sont autorisés :

- Les piscines, couvertes ou non,
- Les équipements de loisirs (terrain de tennis)
- Les abris de jardin,
- Les annexes bâties tels que garages, remises ou locaux techniques,
- Les extensions des constructions principales ainsi que les exhaussements ou affouillements de sol inférieurs à 1,50 m qui leurs sont nécessaires.

Lorsque les terrains du secteur Uan s'intégreront dans un plan d'aménagement d'ensemble d'une zone riveraine et seront par ce biais desservis directement par la voie, ils pourront accueillir les mêmes constructions ou installations que la zone U, en respectant les mêmes dispositions des articles U.3 à U.14.

Dans le reste de la zone :

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitations, sont autorisées :

- Les installations classées soumises à déclarations,
- Toutes les activités économiques non agricoles.

Autorisation préalable au titre des installations et travaux divers :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document « fiches d'identification du patrimoine » dites fiches paysage, en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

En secteur Ui, pour être autorisées, les constructions doivent, de plus, répondre aux conditions ci-après :

- Elles ne doivent pas comporter de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
- Le niveau du plancher le plus bas doit se situer au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Les constructions d'habitations et leurs annexes sont autorisées seulement si :

- Elles sont réalisées dans le cadre d'une diversité d'habitat,
- Ou bien si elles sont nécessaires et obligatoirement liées à une des activités destinées à être implantées dans le secteur AUc avec une limite de 100 m² habitable par logement.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques, sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

• Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée ; dans le cas inverse, un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égout d'eaux pluviales, est interdite.

• Eaux pluviales :

✓ *Eaux pluviales non propres* : en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté en un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

✓ *Eaux pluviales propres* : les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3. Électricité téléphone :

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire.

ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.

Toute nouvelle construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de façon suivante :

Pour les constructions à destination de stationnement en respectant un recul d'un moins 5 m au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier,

- Pour les autres constructions :
 - ✓ Soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement,
 - ✓ Soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,
 - ✓ Soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

Toutefois, si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'équipement collectifs.

ARTICLE U.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

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

Toutefois, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres.

Les annexes de constructions et les abris de jardin sont autorisés en limite séparative s'ils remplissent les conditions suivantes :

La longueur maximale est de 10 mètres,

Les piscines doivent être implantées à au moins 2 mètres de distance de la limite séparative.

Les ouvrages publics de faible emprise et les équipements collectifs sont exemptés du respect des règles précédentes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel, ni les piscines et cours de tennis.

Coefficient d'emprise au sol :

Surface occupée < 0,40 de la surface du terrain.

Il ne sera pas tenu compte de cette règle pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général, si l'économie du projet le justifie.

ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les niveaux habitables ou non habitables enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 5,50 m maximum à la sablière par rapport au terrain. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière, la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement,
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Par ailleurs, la hauteur des abris de jardin ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs, ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Des prescriptions s'appliquent lors de travaux sur des éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique, en vertu de l'article R.111-27 et des orientations architecturales et paysagères retenues par la commune, à l'appui du descriptif et des recommandations qui figurent dans le rapport de présentation et les fiches paysage.

Il est recommandé de soumettre le projet de construction dès le stade de l'esquisse à l'Architecte des Bâtiments de France.

Toitures

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 4 m ou moins de la propriété riveraine et qu'elles permettent une vue sur la propriété riveraine.

Matériaux de couverture

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m²) ou en ardoise, conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

- En tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés,
- En tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés,
- En tuiles à emboîtements de tons vieillis nuancés,
- En pierre de lave,
- En tuiles en ardoise,
- Pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents,
- D'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume, les plaques translucides.

Percements

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- Les lucarnes traditionnelles correspondant au caractère du bâtiment,
- Les châssis fonte dits vasitas,
- Les tuiles de verre
- Les châssis rampants modernes d'une dimension maximale de 78 x 98 cm.

Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme « proportionné » n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, brun, vert, bordeaux, bois, le tout sans être agressif.

Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en aggloméré ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits de façon harmonieuse par rapport à la teinte de la construction principale.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux plans de bois, etc.,
- L'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs,
- Les bardages.

Clôtures donnant sur les voies

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- Soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- Soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
- Soit par des grilles ou ferronneries surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m,
- Soit par tout autre dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés.

Les éléments de clôture maçonnés seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Clôtures en limite séparative

Elles auront une hauteur maximale de 2,00 m, piliers et couvertines compris. Elles seront réalisées :

- D'une murette d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, surmontées ou non de grilles, grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- D'un mur plein d'une hauteur maximum de 2,00 m (piliers et couvertines compris).

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Divers

Les abris de jardin visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places de stationnement exigées à cet article devront respecter les dimensions suivantes : 6 m x 3 m.

Pour toute création de logement, que ce soit par constructions nouvelles, changements de destination ou extensions de l'existant, il est exigé en fonction de la surface de plancher un minimum de :

- Une place de stationnement par logement de moins de 46 m²,
- Deux places de stationnement par logement de 46 m² à 120 m² inclus,
- Trois places de stationnement par logement de plus de 120 m².

Pour les autres destinations, le nombre de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs. La base d'appréciation, qui pourra être ajustée en fonction de la réalité de l'activité et des impératifs fonciers ou techniques sera la suivante :

Activités tertiaires :

2 places de stationnement pour la première tranche de 50 m² de surface de plancher, puis 1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² de surface de plancher.

Toute tranche résiduelle inférieure à 50 m² est comptée pour une tranche entière.

Les commerces :

2 places de stationnement pour la première tranche de 50 m² de surface de plancher, puis 1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² de surface de plancher de vente et de réserve.

Toute tranche résiduelle inférieure à 50 m² est comptée pour une tranche entière.

Equipements hôteliers et restaurants :

- Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Toute tranche résiduelle inférieure à 10 m² est comptée pour une tranche entière,
- Une place de stationnement pour une chambre.

Salles de spectacles et de réunion :

Une place de stationnement pour 8 fauteuils.

Etablissements médicaux :

Une place de stationnement pour 2 lits.

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non-respect de la règle de stationnement pourra être refusé.

En cas d'extension de bâtiments existants, il pourrait n'être exigé qu'une place de stationnement par logement créé en cas d'impossibilité technique ou foncière d'en réaliser deux.

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés, en particulier autour des constructions agricoles.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE URBAINE

Dispositions applicables à la zone UC

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « UC », dite zone urbaine de cœur de village, accepte une pluralité de fonctions : habitation, commerces et services, même si elle est principalement affectée à l'habitation. Sa caractéristique principale est d'accepter une forme urbaine assez dense.

Elle comporte trois secteurs :

- **Le secteur UCa** qui correspond à un secteur dense d'habitat ancien recevant des bâtiments et activités agricoles. La réglementation de ce secteur tient compte de l'existant et permet une évolution de la destination des bâtiments agricoles vers l'habitat ou la poursuite de l'activité agricole.
- **Le secteur UCm** qui correspond à un secteur ancien, dense et mixte, recevant à la fois des activités agricoles et des activités artisanales ainsi que de l'habitat. La réglementation de ce secteur tient compte de l'existant et permet une évolution de la destination des bâtiments agricoles ou d'artisanat vers l'habitat ou la poursuite des activités.
- **Le secteur UCi** compris dans la zone inondable d'après l'Atlas des zones inondables de Bourgogne.

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique localisés au document graphique, au titre des objectifs qualitatifs énoncés dans les « orientations architecturales et paysagères » du document « orientations d'aménagement », et selon les indications faites dans les Fiches paysage.

Les règles suivantes s'appliquent à l'ensemble de la zone, c'est-à-dire la zone U et ses secteurs **UCa** et **UCm**. Les règles particulières s'appliquent dans ces secteurs sont précisées.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- A vocation agricole à l'exception des secteurs UCa et UCm.
- Installations classées soumises à autorisation
- Dépôt de matériaux inertes à l'exception du secteur UCm.
- Habitations légères de loisirs.
- Dépôt de véhicules.
- Lotissements d'activités.
- Terrains de camping.
- Les exhaussements de sol susceptibles de limiter le champ d'expansion des crues en secteur UCi et les exhaussements de sol supérieurs à 1.50 m sauf impératif technique dans le reste de la zone UC.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous condition qu'ils constituent une annexe ou une dépendance à une construction principale riveraine sont autorisés :

- Installations classées soumises à déclaration et même celles à destination agricole uniquement en secteurs UCa et UCm.
- Toutes les activités économiques non agricoles à l'exception des secteurs UCa et UCm où les activités

- agricoles restent autorisées.

Autorisation préalable au titre des installations et travaux divers :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document « Fiches d'identification du patrimoine » dites fiches paysage, en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

En secteur UCi, pour être autorisées, les constructions doivent de plus répondre aux conditions ci-après :

- Elles ne doivent pas comporter de niveaux enterrés partiellement ou en totalité.
- Le niveau du plancher le plus bas doit se situer au-dessus de la cote des plus hautes connues.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

En secteur UCa et UCm :

L'accès et la desserte de toute construction nouvelle doivent être adaptées à la destination du ou des bâtiments.

Dans le reste de la zone :

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques, sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m, et de minimum 6 m en secteur UCm, comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

• Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée ; dans le cas inverse, un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égout d'eaux pluviales, est interdite.

• Eaux pluviales :

- *Eaux pluviales non propres* : en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté en un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...)

si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

- *Eaux pluviales propres* : les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3. Électricité téléphone :

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.

Toute nouvelle construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de façon suivante :

- pour les constructions à destination de stationnement en respectant un recul d'un moins 5 m au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier,
- pour les autres constructions :
 - ✓ soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement, et 6 m pour les bâtiments à usage d'activités ou agricoles en secteurs UCa et UCm.
 - ✓ soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,
 - ✓ soit dans le prolongement de bâtiments existants.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune règle n'est fixée dans le cas de construction dont le mur ou la toiture donnant sur une limite séparative ne comporte pas de baie ou des baies sans vue.

Toutefois, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure aux 2/3 de la différence de niveau entre ces deux points.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...) dépassant de la toiture.
- Toute saillie de moins de 1.20 m par rapport au mur de façade.

Les annexes de constructions et les abris de jardin sont autorisés en limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à au moins 1.50 m de distance de la limite séparative.

Les ouvrages publics de faible emprise sont exemptés du respect des règles précédentes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les niveaux habitables ou non habitables enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 6,50 m maximum à la sablière par rapport au terrain et 9 m maximum à la sablière par rapport au terrain pour les bâtiments agricoles en secteur UCa et UCm et 7 m maximum à la sablière par rapport au terrain pour les bâtiments d'activité en secteur UCm.

Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière, la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement,
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Par ailleurs, la hauteur des abris de jardin ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs, ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions (y compris les annexes), sauf les bâtiments agricoles en secteur UCa et UCm, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduite de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

En secteur UCa et UCm, l'aspect des bâtiments agricoles devra être adapté au caractère dominant d'habitat

dans l'environnement afin de ne pas dénaturer la qualité urbanistique et architecturale du quartier.

Des prescriptions s'appliquent lors de travaux sur des éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique, en vertu de l'article R.111-27 et des orientations architecturales et paysagères retenues par la commune, à l'appui du descriptif et des recommandations qui figurent dans le rapport de présentation et les fiches paysage.

Il est recommandé de soumettre le projet de construction dès le stade de l'esquisse à l'Architecte des Bâtiments de France.

Toitures

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 4 m ou moins de la propriété riveraine et qu'elles permettent une vue sur la propriété riveraine.

Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles ou d'activités en secteur UCa et UCm.

Matériaux de couverture

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m²) ou en ardoise, conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

- En tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés,
- En tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés,
- En tuiles à emboîtements de tons vieillis nuancés,
- En pierre de lave,
- En tuiles en ardoise,
- Pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents,
- D'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume.

Percements

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- Les lucarnes traditionnelles correspondant au caractère du bâtiment,
- Les châssis fonte dits vasitas,
- Les tuiles de verre
- Les châssis rampants modernes d'une dimension maximale de 78 x 98 cm.
- Les plaques translucides uniquement pour les bâtiments agricoles ou d'activités en secteur UCa et UCm.

Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme « proportionné » n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, bois, le tout sans être agressif.

Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en aggloméré ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits de façon harmonieuse par rapport à la teinte de la construction principale.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux plans de bois, etc.,
- L'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs,
- Les bardages.

Clôtures donnant sur les voies

Clôtures donnant sur les voies

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- Soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- Soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
- Soit par des grilles ou ferronneries surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m,
- Soit par tout autre dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés.

Les éléments de clôture maçonnés seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Clôtures en limite séparative

Elles auront une hauteur maximale de 2,00 m, piliers et couvertines compris. Elles seront réalisées :

- D'une murette d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, surmontées ou non de grilles, grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- D'un mur plein d'une hauteur maximum de 2,00 m (piliers et couvertines compris).

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Divers

Les abris de jardin visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places de stationnement exigées à cet article devront respecter les dimensions suivantes : 6 m x 3

m. En secteur UCa et UC m :

Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour les visiteurs.

Pour toute création de logement, que ce soit par constructions nouvelles, changements de destination ou extensions de l'existant, il est exigé en fonction de la surface de plancher un minimum de :

- Une place de stationnement par logement de moins de 46 m²,
- Deux places de stationnement par logement de 46 m² à 120 m² inclus,
- Trois places de stationnement par logement de plus de 120 m².

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non-respect de la règle de stationnement pourra être refusé.

Dans le reste de la zone :

Pour toute création de logement, que ce soit par constructions nouvelles, changements de destination ou extensions de l'existant, il est exigé en fonction de la surface de plancher un minimum de :

- Une place de stationnement par logement de moins de 46 m²,
- Deux places de stationnement par logement de 46 m² à 120 m² inclus,
- Trois places de stationnement par logement de plus de 120 m².

Pour les autres destinations, le nombre de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs. La base d'appréciation, qui pourra être ajustée en fonction de la réalité de l'activité et des impératifs fonciers ou techniques sera la suivante :

Activités tertiaires :

2 places de stationnement pour la première tranche de 50 m² de surface de plancher, puis, 1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² de surface de plancher.

Toute tranche résiduelle inférieure à 50 m² est comptée pour une tranche entière.

Les commerces :

3 places de stationnement pour la première tranche de 50 m² de surface de plancher, puis 1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² de surface de plancher de vente et de réserve.

Toute tranche résiduelle inférieure à 50 m² est comptée pour une tranche entière.

Equipements hôteliers et restaurants :

- Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Toute tranche résiduelle inférieure à 10 m² est comptée pour une tranche entière,
- Une place de stationnement pour une chambre.

Salles de spectacles et de réunion :

Une place de stationnement pour 8 fauteuils.

Etablissements médicaux :

Une place de stationnement pour 2 lits.

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non-respect de la règle de stationnement pourra être refusé.

En cas d'extension de bâtiments existants, il pourrait n'être exigé qu'une place de stationnement par logement créé en cas d'impossibilité technique ou foncière de réaliser le nombre exigé.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aménagements paysagers

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés, en particulier autour des constructions agricoles.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CESSEY-SUR-TILLE

CATEGORIE ZONE URBAINE

ZONE UE

VOCATION DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine affectée aux activités économiques uniquement et où toute habitation est interdite.

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

Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Agricole
- habitations légères de loisirs
- dépôt de véhicules
- habitations et lotissements d'habitation et leurs annexes (abris de jardins, piscines...)
- terrains de camping
- Les exhaussements de sol supérieurs à 0.80 m sauf impératif technique.

Article UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles sonores ou olfactives) avec la proximité d'un quartier d'habitation : installations classées soumises à autorisation.

SECTION 1. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 - Accès et voirie

L'accès et la desserte de toute construction nouvelle doivent être adaptés à la destination du ou des bâtiments.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 6 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

Article UE4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

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

Eaux pluviales

Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Electricité, Téléphone :

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire, sauf difficultés techniques.

Article UE5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.

Toute nouvelle construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de la façon suivante :

- Pour les constructions à destination de stationnement en respectant un recul d'au moins 6 m au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.
- Pour les autres constructions :
 - soit en respectant un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement
 - soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,
 - soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'équipements collectifs.

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En sus du respect de la législation des installations classées, les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- . les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- . toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

Les annexes de constructions sont autorisées en limite séparative s'ils remplissent les conditions suivantes :

- la longueur maximale est de 10 mètres
- une seule construction par limite séparative.

Les ouvrages publics de faible emprise sont exemptés du respect des règles précédentes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article UE9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0.60

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}} < 0,60$$

Il ne sera pas tenu compte de cette règle pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise, si l'économie du projet le justifie.

Article UE10 - Hauteur des constructions

Les niveaux enterrés totalement ou partiellement par rapport au terrain naturel sont interdits.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder **7 m** maximum à la sablière par rapport au terrain et **14 m** maximum à la sablière par rapport au terrain pour les bâtiments de stockage de type "silo". Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder **5 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.

Article UE11 - Aspect extérieur

Généralités

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Il est recommandé de soumettre le projet de construction dès le stade de l'esquisse à l'Architecte des Bâtiments de France.

Toitures

Formes de toitures

Néant

Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que tout élément métallique non peint, le shingle, le bois, le chaume, les plaques translucides.

Percements

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes.

Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, bois, le tout sans être agressif.

Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits de façon harmonieuse par rapport à la teinte que la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,

- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs,
- les bardages.

Clôtures donnant sur les voies

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- . soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- . soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
- . soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- . soit par tout autre dispositif à claire - voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

Les éléments de clôture maçonnés seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions. Les clôtures composées exclusivement de végétaux sont interdites.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Rappel clôtures en limite séparative :

Art. 671 du Code Civil (L. 20 août 1881).-Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

Divers

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

Article UE12 - Stationnement des véhicules

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

Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

Article UE13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter

La plantation d'au minimum un arbre de haute tige pour 500 m² de terrain appartenant à la présente zone UE est imposée.

Aménagements paysagers

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, d'autres aménagements paysagers peuvent être imposés (engazonnement...)

SECTION 1. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Néant

ZONE A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée, réservée à l'urbanisation future de la commune de Cessey-sur-Tille, à vocation principalement d'habitat pavillonnaire, mais acceptant également quelques activités.

Seuls pourront être admis les projets de construction s'intégrant dans un aménagement d'ensemble cohérent sur la totalité de la zone et ce même si il est progressif et dans la mesure où les équipements engendrés sont pris en charge par l'aménageur ou le constructeur.

Elle comporte un secteur AUc ayant vocation à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif tels que les équipements scolaires, parascolaires, l'aménagement d'un espace de jeux ou de parc ainsi que des stationnements, éventuellement une place publique et des logements dans le cadre d'une diversité d'habitat d'une part et dans le cadre de logements de fonctions ou de gardiennage liés aux activités précédentes d'autre part.

Elle comporte également un secteur AUI à usage de loisirs. L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte le caractère naturel des lieux.

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

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur AUI :

Toutes les occupations et utilisations sont Interdites, sauf celles énoncées à l'article AU.2.

Dans le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- agricole,
- installations classées soumises à autorisation,
- dépôt de matériaux et véhicules inertes,
- habitations légères de loisirs
- dépôts de véhicules,
- lotissement d'activités,
- lotissements d'habitation en secteur AUc,
- terrains de camping,
- les exhaussements de sol supérieurs à 1,50 m sauf impératif technique.

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, sauf en secteur AUI :

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitations, sont autorisées :

- les installations classées soumises à déclarations, sauf agricoles,
- toutes les activités économiques non agricoles.

En secteur AUc :

Les constructions d'habitations et leurs annexes sont autorisées seulement si :

- elles sont réalisées dans le cadre d'une diversité d'habitat,
- ou bien si elles sont nécessaires et obligatoirement liées à une des activités destinées à être implantées dans le secteur AUc avec une limite de 100 m² habitable par logement

En secteur AUI :

Sont autorisées :

- les aires de jeux et de sports et les constructions annexes qui leurs sont liées telles que vestiaires, locaux techniques...,
- les constructions à usage d'équipements collectifs ou nécessaires aux services publics,
- les aires de stationnement,
- sous réserve qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise, sont autorisées et affouillements et exhaussements du sol.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

La voirie principale et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurés dans les orientations d'aménagement.

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

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

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

Les caractéristiques des accès charretiers doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, de brancardage, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc... Les accès charretiers doivent notamment disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10 % de pente sur une longueur minimale de 5 m, comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte.

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, sans que la chaussée puisse être inférieure à 5,50m et la plate-forme de voirie inférieure à 8 m hors stationnement, sauf placettes (traitement de carrefour différencié).

La voirie devra comprendre des espaces de stationnements harmonieusement répartis à raison d'un minimum pour deux logements. Ces parcs de stationnement ne devront pas constituer des ensemble de plus de 5 places accolées, sauf s'il s'agit de stationnement longitudinaux et sauf en secteur AUc.

La longueur des impasses irréversibles qui ne pourront jamais être prolongées dans le cadre d'une opération ultérieure ou dans le cadre d'une liaison, est limitée à 120 m (aire de retournement des véhicules comprise) sauf situation irrémédiable à justifier.

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de 18 m de diamètre de chaussée, permettant aux véhicules de faire demi-tour, et un trottoir d'une profondeur minimum de 1,50 mètres.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours, lorsqu'il s'agit d'une impasse provisoire qui sera prolongée dans le cadre d'une opération d'aménagement comprenant plusieurs phases.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles, même lointaines, sauf situation irrémédiables telle que la zone AU de la rue du Vannois où l'aménagement en impasse est inévitable.

ARTICLE AU .4 ~ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée ; dans le cas inverse, un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égout d'eaux pluviales, est interdite.

- Eaux pluviales :

- ✓ *Eaux pluviales non propres* : en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté en un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

- ✓ *Eaux pluviales propres* : les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3. Électricité téléphone :

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.

Toute nouvelle construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de façon suivante :

- pour les constructions à destination de stationnement en respectant un recul d'un moins 5 m au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à Justifier,
- pour les autres constructions :
 - soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement,
 - soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,
 - soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

Toutefois, si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'équipement collectifs.

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres
- soit sur limite séparative avec une hauteur maximum de 3,20 m à son point le plus défavorable.

Toutefois, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4 mètres.

Les annexes de constructions et les abris de jardin sont autorisés en limite séparative s'ils remplissent les conditions suivantes :

- la longueur maximale est de 10 mètres,
- une seule construction par limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à au moins 2 mètres de distance de la limite séparative.

Les ouvrages publics de faible emprise et les équipements collectifs sont exemptés du respect des règles précédentes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

En secteur AUI et AUc :

Néant.

Dans le reste de la zone :

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,40.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel, ni les piscines et cours de tennis.

Coefficient d'emprise au sol :

Surface occupée < 0,40 de la surface du terrain.

Il ne sera pas tenu compte de cette règle pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général, si l'économie du projet le justifie.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les niveaux habitables ou non habitables enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 5,50 m maximum à la sablière par rapport au terrain. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière, la hauteur se mesure comme suit :

- si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement,
- si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Par ailleurs, la hauteur des abris de jardin ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en

tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs, ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduite de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Il est recommandé de soumettre le projet de construction dès le stade de l'esquisse à l'Architecte des Bâtiments de France.

Toitures

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 4 m ou moins de la propriété riveraine et qu'elles permettent une vue sur la propriété riveraine.

Matériaux de couverture

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m²) ou en ardoise, conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés,
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés,
- en tuiles à emboîtements de tons vieillis nuancés,
- en pierre de lave,
- en tuiles en ardoise,

- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents,
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume, les plaques translucides.

Percements

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles correspondant au caractère du bâtiment,
- les châssis fonte dits vasitas,
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes d'une dimension maximale de 78 x 98 cm.

Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme « proportionné » n'implique pas une obligation de taille Identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, brun, vert, bordeaux, bois, le tout sans être agressif.

Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en aggloméré ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits de façon harmonieuse par rapport à la teinte de la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux plans de bois, etc.,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs,
- les bardages.

Clôtures donnant sur les voies

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronneries surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m,
- soit par tout autre dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés, ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

Les éléments de clôture maçonnés seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions.

Les clôtures composées exclusivement de végétaux sont interdites.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Rappel clôtures en limite séparative :

Article 671 du code civil (L. 20 août 1881). Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

Divers

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardin visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une Intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les-panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sauf en secteur AUc, pour toute création de logement, que ce soit par constructions nouvelles, changements de destination ou extensions de l'existant, il est exigé en fonction de la surface de plancher un minimum de :

- une place de stationnement par logement de moins de 46 m²,
- deux places de stationnement par logement de 46 m² à 120 m² inclus,
- trois places de stationnement par logement de plus de 120 m².

Pour les autres destinations, le nombre de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs. La base d'appréciation, qui pourra être ajustée en fonction de la réalité de l'activité et des impératifs fonciers ou techniques sera la suivante :

Activités tertiaires :

- 2 places de stationnement pour la première tranche de 50 m² de surface de plancher, puis :
- 1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² de surface de plancher.

Toute tranche résiduelle inférieure à 50 m² est comptée pour une tranche entière.

Les commerces :

- 2 places de stationnement pour la première tranche de 50 m² de surface de plancher, puis :
- 1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² de surface de plancher de vente et de réserve.

Toute tranche résiduelle inférieure à 50 m² est comptée pour une tranche entière.

Equipements hôteliers et restaurants :

- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Toute tranche résiduelle inférieure à 10 m² est comptée pour une tranche entière,
- une place de stationnement pour une chambre.

Salles de spectacles et de réunion :

Une place de stationnement pour 8 fauteuils.

Etablissements médicaux :

Une place de stationnement pour 2 lits.

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logement supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnement pourra être refusé.

En cas d'extension de bâtiments existants, il pourrait n'être exigé qu'une place de stationnement par logement créé en cas d'impossibilité technique ou foncière d'en réaliser deux.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CESSEY-SUR-TILLE

CATEGORIE ZONE A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE AUS

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation n'est prévue qu'à moyen ou long terme et subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Elle aura pour vocation principale l'habitat pavillonnaire.

Elle comprend un secteur **AUSr** qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsque les réseaux seront à proximité et dont la vocation sera l'accueil d'activités économiques et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Article AUS 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles autorisées à l'article 2.

Article AUS 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec la proximité d'un quartier d'habitation et sous réserve qu'ils ne compromettent pas le développement cohérent du reste de la zone :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les abris pour animaux et jardins d'une surface de moins de 6 m².
- Les exhaussements et affouillements de sol rendus nécessaires par la création de voies ou pour les constructions ou installations autorisées.
- Dans certains cas, les annexes de constructions principales existantes (sauf en secteur AUSr) et uniquement dans les conditions limitativement énumérées dans les orientations d'aménagement.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUS 3 - Accès et voirie

Néant.

Article AUS 4 - Desserte par les réseaux

Néant.

Article AUS 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article AUS 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute nouvelle construction devra s'implanter au-delà de la marge de recul de 10 mètres située le long de la route départementale n°34 conformément au document graphique, cette marge de 10 m débutant non pas à l'alignement actuel de la voie mais à l'alignement tel qu'il résultera de l'emplacement réservé n° 14.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUS 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et les abris de jardins ne sont soumis à aucunes règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Article AUS 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article AUS 9 - Emprise au sol

Néant.

Article AUS 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des abris de jardin, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3,20 m.

Article AUS 11 - Aspect extérieur

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les principes d'aspect extérieur énoncés dans le règlement de la zone à urbaniser AU.

Article AUS 12 - Stationnement des véhicules

Néant.

Article AUS 13 - Espaces libres et plantations

Néant.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la zone A

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend des terres affectées aux activités agricoles, acceptant les constructions et leurs annexes à usage agricoles ainsi que les habitations directement liées à l'activité.

Elle comporte un petit secteur Ai compris dans la limite de la zone inondable d'après l'Atlas des zones inondables de Bourgogne.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles énoncées ci-dessous et dans l'article A2.

- Les exhaussements et affouillements de sols, sauf en secteur Ai s'ils sont susceptibles de limiter le champ d'expansion des crues.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les petits bâtiments destinés au logement ou à la nourriture des animaux de pré.

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

Dans toute la zone, sauf en secteur Ai

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives, pollution) avec l'éventuelle proximité d'un quartier d'habitation, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, sachant que cela peut comprendre également de l'habitation et ses annexes, sous condition que l'habitation soit directement liée et nécessaire à l'activité agricole et qu'il s'agisse de celle de l'exploitant agricole, et qu'elle soit directement située à proximité immédiate.
- Les constructions et installations accessoires à l'exploitation agricole tels que les gîtes ruraux et les locaux pour vendre des produits de la ferme par exemple, seulement dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique ne sont autorisées dans le couloir de bruit figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à l'isolation acoustique.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques, sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité suffisante.

2. Assainissement :

• Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée ; dans le cas inverse, un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égout d'eaux pluviales, est interdite.

• Eaux pluviales :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3. Électricité téléphone :

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Toute nouvelle construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de façon suivante :

- Soit en respectant un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement,
- Soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Les piscines couvertes ou non et les abris de jardin peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

Toutefois, si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'équipements collectifs.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale 1 mètre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...) dépassant de la toiture.
- Toute saillie de moins de 1.20 m par rapport au mur de façade.

Les abris de jardin peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.
Les piscines doivent être implantées à au moins 2 mètres de distance de la limite séparative.

Toutefois, si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'équipement collectifs.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions d'habitation ne doit pas excéder 5.50 m maximum à la sablière par rapport au terrain et 14 m maximum à la sablière par rapport au terrain pour les bâtiments agricoles. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Par ailleurs, la hauteur des abris de jardin ne faisant pas corps de la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3.20 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduite de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les constructions de caractère architectural, pittoresque ou historique reconnu, repérés sur le plan, seront restaurées et adaptées dans l'esprit de leur époque d'origine en respect de la fiche paysage. Les autres constructions respecteront sur les parties visibles depuis la voie publique les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

L'aspect des bâtiments agricoles devra être adapté au caractère dominant de leur environnement afin de ne pas dénaturer la qualité urbanistique et architecturale du quartier.

Il est recommandé de soumettre le projet de construction dès le stade de l'esquisse à l'Architecte des Bâtiments de France.

Toitures

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 4 m ou moins de la propriété riveraine et qu'elles permettent une vue sur la propriété riveraine.

Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles.

Matériaux de couverture

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m²) ou en ardoise, conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

- En tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés,
- En tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés,
- En tuiles à emboîtements de tons vieillis nuancés,
- En pierre de lave,
- En tuiles en ardoise,
- Pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents,
- D'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement

altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume.

Le fibrociment ne peut être utilisé comme matériau de couverture ou de bardage qu'en teinte naturelle ou brune et uniquement dans les bâtiments agricoles.

Percements

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- Les lucarnes traditionnelles correspondant au caractère du bâtiment,
- Les châssis fonte dits vasitas,
- Les tuiles de verre
- Les châssis rampants modernes lorsqu'il n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.
- Les plaques translucides pour les bâtiments agricoles.

Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme « proportionné » n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, brun, vert, bordeaux, bois, le tout sans être agressif.

Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en aggloméré ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits de façon harmonieuse par rapport à la teinte de la construction principale.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux plans de bois, etc.,
- L'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs,
- Les bardages.

Clôtures donnant sur les voies

Les éléments de clôture maçonnés seront traités de façon harmonieuse par rapport aux murs de façades des constructions.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

Les abris de jardin visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs (matériel agricole) que pour celui des visiteurs (livraisons).

Pour toute création de logement, que ce soit par constructions nouvelles, changements de destination ou extensions de l'existant, il est exigé en fonction de la surface de plancher un minimum de :

- Une place de stationnement par logement de moins de 46 m²,
- Deux places de stationnement par logement de 46 m² à 120 m² inclus,
- Trois places de stationnement par logement de plus de 120 m².

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non-respect de la règle de stationnement pourra être refusé.

En cas d'extension de bâtiments existants, il pourrait n'être exigé qu'une place de stationnement par logement créé en cas d'impossibilité technique ou foncière d'en réaliser deux.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés, en particulier autour des constructions agricoles, à condition de ne pas nuire au caractère fonctionnel du bâtiment ou de l'installation agricole.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CESSEY SUR TILLE

CATEGORIE ZONE NATURELLE

REGLEMENT DE LA ZONE N

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend des espaces naturels, des bois et forêts, lesquels territoires méritent d'être protégés en raison de la qualité du site ou pour former des éléments de discontinuité entre différentes zones ou des écrans végétaux.

Cette zone comprend des secteurs d'intérêt paysager faible peu ou mal desservis par les équipements dont trois bénéficient d'une constructibilité limitée.

- secteur **Nc** à usage principal d'habitation ou d'activité de faible densité peu ou mal desservi par les réseaux existants,
- secteur **Nci** : partie du secteur Ne soumise au risque d'inondabilité.
- secteur **Ncm** à usage mixte de faible densité,
- secteur **Nli** à usage de loisirs aquatiques, c'est-à-dire liés à la présence des bassins.
- secteur **Nssi** où l'exploitation du sol et du sous-sol est permise et où il existe un risque d'inondabilité.
- secteur **Ni** : partie de la zone N soumise au risque d'inondabilité.

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

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur Ne Nci et Ncm :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- agricoles
- installations classées soumises à autorisation
- dépôt de matériaux et véhicules inertes
- habitations légères de loisirs
- dépôt de véhicules
- lotissements d'habitation ou d'activités
- terrains de camping

Dans le reste de la zone :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles énoncées à l'article N 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site et de l'environnement :

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement,
- les abris de jardin d'une superficie inférieure à 6 m²,
- les abris d'animaux de pré,
- les constructions liées à l'exploitation forestière,
- les constructions liées aux activités cynégétiques.
- Sous réserve qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise, sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol (sauf en secteur **Ni**, et **Nci**).

Dans les secteurs Nc Nci et Ncm :

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec la proximité d'un quartier d'habitation et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site et de l'environnement, sont autorisées :

- Les installations classées soumises à déclaration,
- Toutes les activités économiques non agricoles en secteur **Nc** et **Nci** et toutes les activités économiques y compris agricoles en secteur **Ncm**.

En secteur Nssi et Nli

Sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site et de l'environnement :

- En secteur Nssi uniquement, l'exploitation du sol (activité agricole) et du sous-sol (gravières ou sablières par exemple).
- La création d'étang ou de plans d'eau.
- Les habitations légères de loisirs à la condition qu'elles aient un caractère démontable et dans la limite d'une superficie de 20 m².
- Les aires de jeux

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au collectif de distribution d'eau potable si il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure,...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

Pour toute superficie imperméabilisée supérieure à 150 m², un traitement des eaux pluviales non propres avant rejet dans le milieu naturel, est imposé à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute nouvelle construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de la façon suivante :

- soit en respectant un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'équipements collectifs.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article N 9 - Emprise au sol

Néant.

Article N 10 - Hauteur des constructions

En secteur Nc, Nci et NCm :

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder :

- pour les constructions d'habitation : 6.50 m maximum à la sablière par rapport au terrain,
- pour les constructions ou installations agricoles : 14 m maximum à la sablière par rapport au terrain,
- pour les bâtiments d'activités : 7 m maximum à la sablière par rapport au terrain.

Dans le reste de la zone :

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 5.50 m maximum à la sablière par rapport au terrain.

Dans toute la zone :

Les niveaux enterrés partiellement ou en totalité sont interdits.

Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Par ailleurs, la hauteur des abris de jardins ne faisant pas corps de la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.

Article N 11 - Aspect extérieur

Généralités.

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

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Toiture

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 4 mètres ou moins de la propriété riveraine et qu'elles permettent une vue sur la propriété riveraine.

Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles ou d'activités en secteurs **Nc**, **Nci** et **Ncm**.

Matériaux de couverture

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m²) ou en ardoise conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- en pierre de lave
- en tuiles en ardoise
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que tout élément métallique non peint, le shingle, le bois, le chaume.

Le fibrociment ne peut être utilisé comme matériau de couverture ou de bardage qu'en teinte naturelle ou brune et uniquement dans les bâtiments à usage d'activités économiques ou agricoles en secteurs **Ne** et **Ncm**.

Percements

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes d'une dimension maximale de 78 cm x 98 cm.

Les plaques translucides uniquement pour les bâtiments agricoles ou d'activités en secteurs **Ne** et **Ncm**.

Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, bois, le tout sans être agressif.

Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits de manière harmonieuse avec la teinte la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages sauf en secteur **Nc, Nci et Ncm** pour les bâtiments agricoles ou d'activités pour lesquels restent toutefois interdits les bardages galvanisés.

Clôtures donnant sur les voies

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- . soit par des murs en pierre ou maçonneries d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- . soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
- . soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- . soit par tout autre dispositif à claire - voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

Les éléments de clôture maçonneries seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions. Les clôtures composées exclusivement de végétaux sont interdites.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Rappel clôtures en limite séparative :

Art. 671 du Code Civil (L. 20 août 1881).-Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

Divers

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec 1e volume et l'aspect du bâtiment

Article N 12 - Stationnement des véhicules

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

Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

En secteur Nc, Nci et Ncm, pour toute création de logement, que ce soit par constructions nouvelles, changements de destination ou extensions de l'existant, il est exigé en fonction de la surface hors œuvre nette un minimum de :

- une place de stationnement par logement de moins de 46 m²,
- deux places de stationnement par logement de 46 à 120 m² inclus,
- trois places de stationnement par logement de plus de 120 m².

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

Article N13 : Espaces libres et plantations

Aménagements paysagers

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.