

PLU

D

(((... Règlement PLU

Saint-Vit

25410 Doubs

R

Mise à jour du PLU : 28 juin 2019

Modification du PLU : Soumise à enquête publique du 5 mai au 6 juin 2014
Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 25 septembre 2014

Règlement PLU

Sommaire

Historique des procédures

TITRE 1 - Dispositions générales

Section 1 Champ d'application du PLU

Section 2 Le règlement

Section 3 Articles du R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme) qui s'appliquent sur le territoire communal indépendamment du Plan Local d'Urbanisme

TITRE 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines

... Zones UA

... Zones UB

... Zones UZ

TITRE 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

... Zones AU1

... Zones AU1Z

... Zones AU2

TITRE 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles

... Zones A

TITRE 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles

... Zones N

Historique des procédures

REGIME POS

ELABORATION INITIALE POS

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL le 20 OCTOBRE 1979

REVISIONS

ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 27 NOVEMBRE 1987

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 15 JUILLET 1988

MODIFICATIONS

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL le 17 DÉCEMBRE 1983

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL le 18 JUILLET 1986

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL le 21 AVRIL 1995

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 17 NOVEMBRE 2000

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 26 JANVIER 2005

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 3 MAI 2006

REVISIONS SIMPLIFIÉES

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 16 DÉCEMBRE 2004

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 28 JUIN 2007

REGIME PLU

REVISION GENERALE POS/PLU

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 24 MARS 2009

Droit de Prémption urbain (DPU)

... INSTITUÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 MARS 2009

SUR LES ZONES U ET AU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 8 JUIN 2009

MODIFICATION

MODIFICATION APPROUVÉE LE 25 09 2014

MISE A JOUR

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 28 JUIN 2019

TITRE 1 - Dispositions générales

Section 1 **Champ d'application du PLU**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Vit

Section 2 **Le règlement**

Outre le rapport de présentation, le PADD et les annexes, le PLU comprend le présent règlement qui se compose :

- d'une part d'un document écrit qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols pour chacune des zones et établit la liste des emplacements réservés
- et d'autre part des documents graphiques (plan des servitudes et plans de zonage).

Conformément à l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, à urbaniser, ainsi que les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

A ce titre, il distingue :

A / Les zones urbaines, pour lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent l'accueil immédiat de constructions sont repérées au plan de zonage par le sigle commençant par la lettre « **U** »

*... **UA** correspondant au bourg ancien principal saint-vitois. L'entrée qui prévient le centre ancien de Saint-Vit, côté Besançon, de part et d'autre le long de la RD 673 est classée UA-F. Le centre ancien d'Antorpes est indicé UA-Ant-a.*

*... **UB** relatif au développement urbain effectué des années 60 à 2007 de façon peu dense, mais ouvert à présent à plus de diversité*

*... **UZ** relatif aux activités commerciales, artisanales et industrielles*

B / Les zones à urbaniser repérées au plan par le sigle commençant par « **AU** » qui correspondent aux espaces peu ou pas urbanisés ayant vocation à s'ouvrir à l'urbanisation

*... **AU1** : urbanisation immédiate dans le cadre d'opération d'ensemble à dominante habitat, ou équipements publics (AU1-e) et conformément aux orientations d'aménagement du PLU lorsqu'elles existent.*

*... **AU1Z** : urbanisation immédiate dans le cadre d'opération d'ensemble à dominante d'activités, qu'elles soient commerciales, artisanales ou industrielles*

*... **AU2** : urbanisation différée pour laquelle une procédure de modification ou de révision du PLU est nécessaire qui conditionnera les conditions d'aménagement de la zone.*

C / Les zones naturelles repérées au plan par le sigle commençant par « **N** » qui regroupent les espaces naturels à protéger en raison de la spécificité des sites, qu'il s'agisse de leur intérêt écologique ou paysager

D / Les zones agricoles repérées au plan par le sigle commençant par « **A** » qui regroupent les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Toutes ces zones pouvant être Indicées :

- ... a : prescriptions spécifiques en matière d'assainissement**
- ... c : sensibilité paysagère et architecturale spécifique**
- ... arch : contraintes archéologiques majeures**
- ... g : contraintes géologiques**

- ... **i** : soumis à inondation où s'applique le PPRI
- ... **l** : vocation de loisirs
- ... **p** : protection environnementale écologique spécifique
- ... **e** : vocation d'équipements
- ... **r** : plan de renouvellement du site
- ... **v** : subordonnée à la réalisation de voie(s) d'accès spécifiques
- ... **'** : prescriptions spécifiques en matière de hauteur de édifices

Ainsi, un sous secteur AU1' existe à l'intérieur de la zone AU1, permettant la réalisation de bâti collectif d'un niveau plus haut que celui plus général de la zone, et ce dans un souci de planification d'habitat mixte au sein d'une même opération.

Figurent également sur le plan de zonage :

... Les terrains classés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme,

... Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

... Les couloirs affectés par le bruit (arrêtés préfectoraux n°6172, 6173 et 6174 du 23/11/98). Dans les couloirs affectés par le bruit indiqués au plan de zonage, les projets sont soumis à des prescriptions d'isolement acoustique arrêtés par le préfet mis en annexe du rapport de présentation.

... Les espaces soumis au PPRI (Plan de Prévention des risques d'inondation) suivant les cartes réglementaires du PPRI approuvé le 28 mars 2008) mis en annexe du rapport de présentation.

Section 3 Articles du R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme) qui s'appliquent sur le territoire communal indépendamment du Plan Local d'Urbanisme

Règles générales de l'urbanisme

Article R111-1

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Rappel des articles applicables à Saint-Vit :

Article R111-2

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TITRE 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

La zone UA qui circonscrit le cœur ancien de la commune de SAINT-VIT est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances, ainsi qu'à des constructions de bâtiments destinés à recevoir des commerces, services, équipements publics, bureaux et activités non nuisantes qui sont le complément naturel de l'habitation propre à toute centralité.

Les constructions nouvelles devront respecter la morphologie urbaine dense caractéristique du centre bourg, où le bâti est établi majoritairement en limite de l'espace public.

L'entrée qui prévient le centre ancien de Saint-Vit, côté Besançon, de part et d'autre le long de la RD 673 est classée UA-F. Les constructions nouvelles devront également respecter la morphologie urbaine dense caractéristique d'une entrée de bourg.

En outre, le centre ancien d'Antorpes aux caractéristiques architecturales et urbaines plus rurales est indicé UA-Ant-a . Il est indicé g en raison de la sensibilité hydrogéologique du secteur.

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles dans les conditions prévues par l'article R421-12 du code de l'urbanisme

b - Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421-19 et 421-23 du Code de l'Urbanisme.

C - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf dans le cas des dispenses prévues par l'article / 130.1 du Code de l'Urbanisme et l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

2 - Dans les espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

3 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en secteur UA.

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

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1/ Les créations et extensions de constructions et installations classées ou non entraînant des dangers inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone

2/ Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,

3/ Toute construction exceptés les cabanons de jardin et les piscines dans une bande de 15 mètres longeant les espaces boisés classés

4/ L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

1/ Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA 1.

2/ Les reconstructions après sinistre sont permises sous réserve de conformité avec les articles 6, 7 et 11 du règlement du PLU.

3/ Les installations d'intérêt général et les équipements publics, qu'ils fassent ou non l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

4/ Dans le secteur UA-Ant-a-g, il appartient au maître d'ouvrage et sous sa responsabilité, de s'assurer de la stabilité du sol avant le démarrage des travaux de construction, en prenant en compte à cet effet, toutes les dispositions nécessaires, telles que notamment, la réalisation d'une étude hydrogéologique préalable.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA - 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

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

2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent être adaptées notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement ;

3- Tout accès sur les CD doit recevoir l'accord du département, gestionnaire de la voirie

Article UA- 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1 - Les réseaux aériens sont interdits

2 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

3 - Assainissement

a/ En ce qui concerne les eaux usées, toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

b/ En ce qui concerne les eaux pluviales, leur infiltration sur la parcelle est privilégiée. Toutefois, si la taille ou la configuration de la parcelle ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

c/ En UA-Ant-a et UA-Ant-a-g, les permis de construire seront accordés avec délivrance par la commune d'une cote de raccordement à l'égout.

Article UA - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles et les reconstructions doivent les respecter.
2. Dans les autres cas, un recul maximum de 2 mètres maximum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, ce recul n'est pas applicable pour les petits équipements publics tels que les postes de distribution d'énergie électrique, commutateur PTT, stations de relèvements, ..., qui seront implantés en respect de la spécificité du contexte architectural.

Article UA -7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les reconstructions après sinistres de bâti ancien (antérieur à 1930) respecteront les caractéristiques d'implantation d'origine.

2 - Lorsqu'un ordre continu ou semi continu est possible, les constructions sont autorisées sur les limites latérales, notamment lorsqu'elles s'appuient sur des pignons existants.

3 - Les constructions sont autorisées en limite de propriété dans les conditions de hauteur définies à l'article UA10

4 - Concernant les constructions établies en recul des limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ minimum = 3 mètres).

5 - La construction de bâtiments annexes accolés ou non, (garages abri de jardin, piscine) est autorisée en limite ou en recul de 1,20 mètre sous conditions inscrites à l'article UA-10

6 - Dans le cas de la prise en compte d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques des dispositions pourront s'appliquer en souci de la préservation et valorisation de ses abords.

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

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UA - 9 : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UA -10 : La hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur des constructions doit être du même ordre que celle des constructions avoisinantes et en tout état de cause le nombre de niveaux ne doit pas excéder :

R + 3 + 1 niveau de comble aménageable dans la zone UA (à l'exception des secteurs UA-F, UA-Ant-a et UA-Ant-a-g)

R + 2 + 1 niveau de comble aménageable dans les secteurs UA-F, UA-Ant-a et UA-Ant-a-g

2 - Lorsque l'édifice ou le groupe d'édifices à créer se trouve isolé du contexte bâti par une voie ou un espace public, la hauteur maximum des constructions à réaliser sera calculée à partir du point le plus haut du terrain, au droit de l'édifice ou de chaque édifice à créer.

3 - La hauteur maximale des constructions « annexes » (garages abri de jardin, piscine) est limitée à 3 mètres.

4 - Le remplacement ou l'installation des pylônes électriques n'est pas concerné par des mesures de limitation de hauteur.

Article UA -11 : L'aspect extérieur – clôtures

Rappel : L'ensemble du secteur UA non indicé est inscrit dans le Périmètre de Protection Modifié lié à la préservation et valorisation des monuments historiques. Tout projet est soumis à avis et autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dispositions :

Les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont à proscrire.

Tous travaux sur un bâtiment ancien doit être conçu en respect de ses caractéristiques architecturales et historiques. Toute annexe, extension, petit édicule, verrière, garages, vérandas, et abris de jardin, ..., doit être construit dans ce même respect.

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les murs en pierre ne doivent pas être démontés, et doivent être restaurés.

La partie maçonnée des clôtures ne doit pas dépasser un mètre de hauteur. Dans le cas d'une topographie en pente, la hauteur de la clôture sera prise à partir du point le plus bas. Les murets en pierre naturelle de type pierres sèches ne sont pas concernés par ces règles. Les grillages, les clôtures ayant un aspect plastique, sont interdits. Les grilles de type ferronnerie sont acceptées.

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours

Les enduits doivent être d'aspect minéral ; les couleurs vives sont en cela proscrites. Le bardage bois doit rester d'aspect naturel. Le moellon sera recouvert d'un enduit à la chaux hydraulique naturelle.

Dans le bâti ancien, les menuiseries sont en bois à peindre ou d'aspect. Elles sont à 2 vantaux et à 2 ou 3 carreaux par vantail et respecteront les formes des linteaux.

Les vitrines en bois correspondant au modèle traditionnel sont conservées ou encouragées. Les rideaux pleins sont proscrits.

Dans le cas de commerce établi sur plusieurs parcelles, le caractère de l'architecture de chaque parcelle devra être respecté.

Les coffrets de volets roulants doivent rester intérieurs. En aucun cas ils ne doivent dépasser le nu de la façade. Ils seront atténués par des lambrequins en tôle ou bois découpé et seront peints de la même couleur que les menuiseries.

Les coffrets, compteurs, équipements techniques de ventilation, paraboles, doivent s'intégrer aux façades ou muret et végétation de clôture sans jamais constituer de saillies.

Les toitures doivent être de pentes et de matériaux similaires aux habitations existantes.

Les terrasses dans les toits anciens sont proscrites ;

Les bacs acier nervurés sont proscrits.

Les toitures terrasse sont possibles à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² dans le cas d'annexe de bâtiments existants.

Les toits seront couverts de tuiles couleur terre et prendront préférentiellement leur forme d'origine. Les tuiles de couleurs grises ou noires sont proscrites

Les toits de faible pente pourront être recouverts de zinc ou cuivre.

Les panneaux solaires sont possibles à condition qu'ils s'intègrent à la toiture sans saillie.

Les remblais entourant les constructions sont interdits;

Les aires de stationnement devront être traitées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site.

Article UA - 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le nombre d'aires de stationnement, à assurer en dehors des voies publiques est fixé comme suit :

1. pour les bâtiments d'habitation :
 - . dans les immeubles collectifs, 2 places par logement dont au minimum 1 en parking couvert,
 - . dans les opérations d'habitat individuel, 2 places par parcelle
2. pour les commerces ou autres établissements ou services recevant du public : 1 place pour 45 m² de surface totale de plancher

Lorsque le calcul du nombre d'aires de stationnement abouti à un résultat égal ou supérieur à (0,5 – 1,5 – 2,5 ...) le chiffre à retenir est l'arrondi inférieur (1,5 = 1 ; 2,5 = 2) exception faite pour 0,5 = 1

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123.1-2 du Code de l'urbanisme.

Article UA - 13 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1 - Les espaces de stationnement ouverts ne peuvent être réalisés dans des matériaux autres que ceux naturels : pavés pierre ou granit, pelouse, sable, graviers calcaires ou stabilisé renforcé en secteur pentu.

2 - Les grands feuillus devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

3 - Tout projet de construction devra être accompagné du plan d'aménagement de ses abords.

Les jardins clos attenants aux maisons existantes devront être préservés dans leur aspect végétal.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UA - 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ZONE UB

Les zones UB, jusqu'alors pourvues d'habitat pavillonnaire peu dense sont appelées à évoluer. Elles sont destinées à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances, ainsi qu'à la construction des bâtiments destinés à recevoir les commerces, les équipements, les services, bureaux et activités non nuisants, qui sont le complément naturel de l'habitation.

Elles comprennent :

... Les secteurs UB-a où des prescriptions spéciales en matière d'assainissement sont imposées,
... Les secteurs UB-e destinés aux équipements publics dont la programmation pourra toutefois être complétée de réalisations de logements répondant à des besoins spécifiques : accueil des personnes âgées, habitat mixte logements locatifs, ..., services complémentaires, ouverts à plus de mixité urbaine.

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles dans les conditions prévues par l'article R421-12 du code de l'urbanisme
- b - Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421-19 et 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- c- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf dans le cas des dispenses prévues par l'article / 130.1 du Code de l'Urbanisme et l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

2 - Dans les espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

3 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

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

Article UB - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les créations et extensions de constructions et installations classées ou non entraînant des dangers inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 3 - La création de nouveaux bâtiments à usage agricole,
- 4 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
- 5 - Toute construction exceptés les cabanons de jardin et les piscines dans une bande de 15 mètres longeant les espaces boisés classés
- 6 – les installations de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes, les terrains pour la pratique de sports motorisés

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

1- Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB1.

2 - Les reconstructions à l'identique après sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination et que leur aspect extérieur soit compatible avec les milieux. Ces reconstructions pourront être implantées soit à l'identique soit avec un recul par rapport aux voies et limites séparatives conforme aux dispositions des articles 6 et 7 du règlement du PLU

3 - Les installations d'intérêt général et les équipements publics qu'ils fassent ou non l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

4 - Les équipements collectifs, y compris les équipements de téléphonie mobile, et les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics, et à la distribution d'énergie suivant la réglementation en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB - 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

Accès :

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

Sur la RD 673 et sur la déviation de la RD 428, les accès des constructions doivent se faire par les sorties existantes.

Voirie ouverte à la circulation publique :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Article UB - 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1- Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être enterrés

2- Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

3 - Assainissement

a/ En ce qui concerne les eaux usées, toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

b/ En ce qui concerne les eaux pluviales, leur infiltration sur la parcelle est privilégiée. Toutefois, si la taille ou la configuration de la parcelle ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

c/ En UB-a, les permis de construire seront accordés avec délivrance par la commune d'une cote de raccordement à l'égout.

Article UB - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

1- l'implantation à l'alignement est autorisé

2 - l'implantation du bâti doit se faire de façon à ne pas obérer la densification ultérieure de la **parcelle**

3 – les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article UB - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($H/2$ minimum = 2 mètres).

- 2 - Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
 - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus sans pouvoirs excéder cinq bâtiments consécutifs,
 - Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives interne de cette opération,
 - Elles constituent des bâtiments annexes, accolés ou non, à l'habitation principale d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout du toit (ou 4,50 m s'il s'agit d'un pignon) et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 25 m² et que la façade sur limite ne dépasse pas 6 mètres
 - Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans le secteur UB - e, eu égard aux besoins de développement des équipements
- 3 - Les piscines seront implantées en recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Les piscines hors sol devront être accompagnées d'un aménagement paysager (art 13)

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

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UB - 9 : L'emprise au sol des constructions

L'urbanisation d'une parcelle ne pourra excéder 50% de sa surface en réalisation(s) bâtie(s), 20% de sa surface en espace minéral. Le reste de la parcelle restera en pleine terre soit 30% minimum.

Article UB -10 : La hauteur maximale des constructions

- 1- La hauteur des constructions doit être du même ordre que celle des bâtiments avoisinants
 - 2 - En l'absence de repère, la hauteur maximale (à l'acrotère pour les toits terrasse ou au faîtage pour les toits en pente) est limitée à 10 mètres.
 - 3 - La hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain existant avant travaux, au niveau du point médium de l'enveloppe bâtie prise dans le sens de la pente
 - 4 - Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 20%, et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée à usage public, les hauteurs mentionnées peuvent être majorées de 1,5 mètre sous condition que la hauteur de l'édifice à créer appréciée sur la façade établie par rapport à la voie publique ou privée à usage public ne dépasse pas la hauteur autorisée telle qu'elle est stipulée aux alinéas 1 et 2
- Cette limitation ne concerne pas les secteurs UB-e ni l'installation ou le remplacement des pylônes électriques.

Article UB -11 : L'aspect extérieur - clôtures

Concernant les clôtures

- Les clôtures maçonnées en limite séparative sont limitées à 1, 10 m de hauteur. Les murets seront enduits . Ils pourront être surmontés d'une clôture occultante ou non (grillages, barrières bois ou d'aspect, grilles alu, ferronnerie noble) . La totalité de la clôture ne pourra dépasser 1,60 m au total.

Dans le cas d'une topographie en pente, la hauteur de la clôture sera prise à partir du point le plus bas.

- Les clôtures maçonnées en limite de voie publique sont limitées à 0.80 m de hauteur. Les murets seront enduits . Ils pourront être surmontés dans la limite de 0.80 m de haut d'une clôture occultante ou non (grillages, barrières bois ou d'aspect, grilles alu, ferronnerie noble) . La totalité de la clôture (hors portes d'accès) ne pourra dépasser 1,60 m au total. La réalisation de portes pleines est tolérée jusqu'à 1,80 m de haut maximum.

– Les haies végétales auront une hauteur de 2 m maximum, tant en limite séparative des parcelles que sur côté rue.

– Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours

- Pour les propriétés longeant la RD 673, les murs à effet « coupe bruit » de 2 m de haut maximum avec couvertine sont tolérés.

- Les murs en pierre ne doivent pas être démontés, et doivent être restaurés.

Concernant les toitures

- Les toitures terrasses sont permises. Les tuiles seront de couleur terre. Les tuiles grises ou noires sont interdites. Les tuiles canales sont interdites.

Concernant l'architecture

- Les pastiches d'architectures régionales caractérisées (de type chalet suisse, maisons bretonnes, provençales, Ile de France, ...) sont interdits.

Article UB -12 : Réalisation d'aires de stationnement

1 - Le nombre d'aires de stationnement à assurer en dehors des voies publiques est fixé, comme suit :
pour les bâtiments d'habitations :

- . dans les immeubles collectifs, 2 places par logement, dont 1 en parking couvert,
- . dans les opérations d'habitat individuel, 2 places par parcelle.

2 - Lorsque le calcul du nombre d'aires de stationnement aboutit à un chiffre, avec décimal, le chiffre à retenir est l'arrondi supérieur correspondant.

3 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 50m du premier, les surfaces de stationnement, qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve, qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations, lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme.

4 - Dans le secteur UB - e, les besoins de stationnement liés au fonctionnement des équipements, hors dépose minute, seront traités à l'intérieur de son périmètre parcellaire.

Article UB -13 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1 - Les grands feuillus devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

2 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

3 - Dans le cas d'un programme d'ensemble, il devra être réservé 15 m² d'espaces verts collectifs entretenus par logement. Ceux-ci seront plantés. Les vergers existants seront conservés ou reconstitués.

4 - Les haies identifiées par le PLU (« espace à planter ») doivent être entretenues ou (re)constituées sur place afin de maintenir un maillage végétal.

5 - Les piscines hors sol devront être accompagnées d'un aménagement paysager.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UB -14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UZ sont destinées à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou industrielles. Elles pourront également recevoir, le cas échéant, les constructions destinées au logement des seuls artisans ou gardiens des activités implantées sur la zone. Il est cependant précisé que pour préserver le caractère de zone artisanale et éviter une cacophonie des usages de l'espace, ces habitations ne pourront pas être dissociées du reste de la propriété bâtie à laquelle elles se rattachent. En ce sens, toute construction, extension ou re-construction de pavillon d'habitation sera interdite.

Elles sont indiquées a lorsque s'appliquent des dispositions particulières en matière d'assainissement .

Un secteur UZ-a-c est porteur d'une urbanisation spécifique (Les grands Vaubrenots).

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

Rappels

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
 - α. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles dans les conditions prévues par l'article R421-12 du code de l'urbanisme
 - β. Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421-19 et 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - γ. dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage, les coupes et abattages d'arbres sauf exceptions prévues à l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
2. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L.130.1 du code de l'urbanisme).
3. Les espaces boisés non classés au PLU restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.

Article UZ-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1/ Toute construction dans une bande de 15 mètres longeant les espaces boisés classés

2/ Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UZ2.

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

- ◆ Les constructions et les lotissements à usage d'activités,
- ◆ les constructions à usage de commerces, bureaux et bâtiments d'équipements collectifs liées au fonctionnement de la zone
- ◆ Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- ◆ sur les terrains de la SNCF, les constructions et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- ◆ les installations d'intérêt général et les équipements publics,
- ◆ les constructions nécessaires aux services publics,

Les occupations et utilisations du sol admises doivent toutefois satisfaire aux conditions suivantes :

- ◆ Les installations soumises à autorisation ne sont autorisées que si :
 - ⇒ leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins, existants et potentiels (incendie, explosion ...)

- ⇒ elles n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances inacceptables, soit du fait que l'installation est en elle-même peu nuisante, soit du fait que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone sont prises,
- ⇒ les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, sont compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs
- ⇒ leur volume et leur aspect extérieur sont compatibles avec le milieu environnant.
- ⇒ les habitations, sous la condition expresse qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 20% de la surface totale de plancher autorisée avec un maximum de 90 m² et à condition que les bâtiments soient intégrés dans le volume des locaux d'activités

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ -3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1. Accès

- Toute route nouvelle débouchant sur la RD673 devra faire l'objet d'une autorisation du Département. Les accès ne doivent s'effectuer que par des voies de décélération conformes aux normes de sécurité routière.

- Dans le secteur UZ - a, face à Dannemarie,, l'autorisation de construire est toutefois subordonnée à l'aménagement du carrefour du chemin de Bénusse avec la RD673.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

- La largeur minimale des voies circulées ne pourra être inférieure à 5 mètres. Elles sont accompagnées d'un cheminement piétons et (ou) cyclable attenant ou non d'une largeur minimale de 1,40 mètre.

Article UZ-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - Assainissement

a/ En ce qui concerne les eaux usées, toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Il est rappelé que tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est rigoureusement interdit.

b/ En ce qui concerne les eaux pluviales, leur infiltration sur la parcelle est privilégiée. Toutefois, si la taille ou la configuration de la parcelle ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

c/ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement réglementaire.

d/ En UZ-a et UZ-a-c, les permis de construire seront accordés avec délivrance par la commune d'une cote de raccordement à l'égout.

3. Electricité – Téléphone - télécommunication

Les réseaux doivent être souterrains

Article UZ-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

1. Un recul de 25 mètres de la l'axe de la RD673 est imposé
2. Un recul minimum de 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique,
3. Les petits équipements publics tels que postes de distribution d'énergie électrique, commutateurs PTT, stations de relèvement devront s'intégrer sans saillie aux principes de clôtures.

Article UZ-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative dans une même zone doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Cette distance est portée à 10 mètres pour les bâtiments à usage d'activité en limite des zones destinées à l'habitat. En outre, et à ce même dessein, des secteurs dits « à planter » repérés au document graphique sont imposés comme marge d'isolement.

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire dans une même zone est toutefois autorisée pour des bâtiments de faible importance (<200 m² d'emprise au sol) sous réserve que la hauteur totale n'excède pas 6 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UZ-9 : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UZ-10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur pourra être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels. En secteur UZ- a- c, la hauteur pourra être portée à 15 mètres à l'égout de la toiture.

Le remplacement ou l'installation des pylônes électriques n'est pas concerné par des mesures de limitation de hauteur.

Article UZ-11 : L'aspect extérieur des constructions – les clôtures

- Les constructions et les clôtures par leur implantation, leur architecture et leurs dimensions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages. Ces mesures sont également applicables aux petits équipements publics tels que postes de distribution d'énergie électrique, commutateurs PTT, stations de relèvement.

- Les prescriptions architecturales suivantes seront respectées dans les zones UZ pour la réalisation des bâtiments :

- ⇒ forme : combinaison de parallélépipèdes rectangles,
- ⇒ aspect des façades : L'utilisation du béton brut, du bois, des métaux et du verre est préconisée.
- ⇒ toiture : la préférence sera donnée à des toits à faible pente avec lanterneaux.

Le secteur UZ-a-c n'est pas soumis aux prescriptions architecturales énoncées ci-dessus.

- Un entretien régulier des parties non bâties doit être assuré par le propriétaire.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,90 mètre. Elles seront vertes foncées et devront s'accompagner d'une végétation recouvrante. Dans le cas d'une topographie en pente, la hauteur de la clôture sera prise à partir du point le plus bas.

- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

- A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités dans la zone, toute publicité sur le terrain est interdite

- Dans les secteurs UZ-a, les façades à établir le long de la RD673 devront être réalisées parallèlement à cette même voie.

Dans le secteur UZa-c, les façades à établir le long de la voie ferrée feront l'objet des mêmes dispositions d'aménagement.

Article UZ-12 : Réalisation d'aires de stationnement

- Le nombre d'aires de stationnement à réaliser en dehors des voies publiques doit assurer le stationnement de la totalité du personnel et de la clientèle de l'activité considérée.

- Les opérations de chargement ou de déchargement de camions devront se réaliser en dehors de la voie publique.

Article UZ-13 : Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

1/ - Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues.

- Tout projet de construction devra préserver les plantations existantes ou les recréer en un autre lieu de la parcelle en tenant compte du schéma de principe établi ou à établir sur l'ensemble de la zone, relatif à l'aménagement des espaces libres.

- Les marges d'isolement des installations par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

- Tout espace latéral destiné à des dépôts de matériaux, ou des parkings sera entièrement masqué par

une végétalisation suffisamment dense pour être efficace immédiatement, dès l'ouverture des activités dans le bâtiment

- Des haies denses seront harmonieusement implantées de manière à obturer de la vue des observateurs extérieurs les éventuels dépôts agressifs à l'environnement local.

- Si le pétitionnaire désire au contraire que son installation soit très visible, la végétalisation devra être particulièrement soignée grâce à l'implantation d'arbres ou taillis pouvant former des bosquets.

- L'entretien régulier des espaces verts doit être assuré par le propriétaire.

2/ - En façade côté RD673, c'est à dire, dans les secteurs UZ-a, et UZa-c, il convient de ne réaliser qu'un minimum d'accès aux constructions (portes, quai ...).

- La partie comprise entre les façades parallèles à la RD 673 et la route elle-même doit-être végétalisée par un espace en gazon et des végétaux.

- Pour le cas où une exposition commerciale de matériaux ou objets à négocier serait disposée dans la partie comprise entre la façade bâtie parallèle à la RD 673 et la route elle-même, ceux-ci devront être masqués par des végétaux.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UZ-14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONES AU1

Les zones AU1 regroupent des zones actuellement naturelles peu ou pas équipées, et sont destinées à l'extension urbaine du bourg suivant des aménagements cohérents.

A Saint-Vit, leur vocation est d'accueillir, dès à présent de l'habitat mixte aussi bien que des services ou petits artisans non nuisants, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et de mixité d'occupation.

Elles sont toutes liées à des orientations d'aménagement dites « générales ».

En outre, deux secteurs particuliers : « Le Plénot classé AU1 » et « Les Champs Perret classé AU1-arch », sont dotés en plus des orientations « générales », d'orientations dites « spécifiques » qu'il conviendra de respecter.

Le secteur AU1-e dit « Sur la Hourette » est destiné à la réalisation d'équipements ou d'aménagements d'espaces publics ou de loisirs. Leur programmation pourra être complétée de logements et services répondants à des besoins particuliers.

Le secteur AU1-arch établi en continuité du centre ancien sur le secteur dit « Champs Perret » appartient au « paysage » du centre ancien. L'aspect extérieur des futures constructions devra notamment tenir compte de ce contexte urbain de ville dense.

L'indice « arch » conduit à une saisine systématique de la DRAC qui permettra de prendre en compte la protection archéologique du secteur.

Le secteur AU1 dit « le Plénot » concerne un vaste espace de développement sur le territoire d'Antorpes. Des conditions spécifiques de planification y sont également attendues (ensemble architectural cohérent, mixité de l'habitat tant dans ses typologies que ses modes d'occupation, respect de l'environnement, ...), qualification des espaces publics). En outre un sous secteur de la zone AU1 du Plénot, dit AU1', permet d'augmenter d'un niveau la hauteur les édifices à construire, et ce dans un objectif de mixité urbaine.

L'urbanisation du secteur AU1-g « Combe du Moulin » est indicé g en raison de la sensibilité hydrogéologique du secteur.

Rappel :

... Et suivant l'article R123-6 du code de l'urbanisme, « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, les cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. »

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

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles dans les conditions prévues par l'article R421-12 du code de l'urbanisme
- b - Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421-19 et 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- c- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf dans le cas des dispenses prévues par l'article / 130.1 du Code de l'Urbanisme et l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

2 - Dans les espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

3 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

Article AU1 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - La création de constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2 - La création de bâtiments agricoles.
- 3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures, ainsi que les abris mobiles installés à titre permanent.
- 4 - Les carrières.
- 5 - Toute construction exceptés les cabanons de jardin dans une bande de 15 mètres longeant les espaces boisés classés.

Article AU1 - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1/ Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures d'intérêt général ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol sauf lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel.
- 2 - Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.
 - 3 -En AU1-g, il appartient au maître d'ouvrage et sous sa responsabilité, de s'assurer de la stabilité du sol avant le démarrage des travaux de construction, en prenant en compte à cet effet, toutes les dispositions nécessaires, telles que notamment, la réalisation d'une étude hydrogéologique préalable

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AU1 - 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1 Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant le passage efficace des services de déneigement, d'ordures ménagères, et de lutte contre l'incendie.

2 Les voies en impasse sont déconseillées.

Article AU1 - 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1 - Les réseaux aériens sont interdits

2 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

3 - Assainissement

a/ En ce qui concerne les eaux usées, toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

b/ En ce qui concerne les eaux pluviales, leur infiltration sur la parcelle est privilégiée. Toutefois, si la taille ou la configuration de la parcelle ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Article AU1 - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article AU1 - 6 ; Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Tout projet d'urbanisation doit être établi conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

2/ Les bâtisses seront implantées en souci de la densification ultérieure de la parcelle.

3/ Des implantations spécifiques peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble, Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Les locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos...) sont implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

Article AU1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ Tout projet d'urbanisation doit être établi conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées

2 / Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

A - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($H/2$ minimum = 2 mètres).

B - Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus sans pouvoir excéder cinq bâtiments consécutifs,
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives interne de cette opération,
- Elles constituent des bâtiments annexes, accolés ou non, à l'habitation principale d'une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit (ou 4,50 m s'il s'agit d'un pignon) et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 25 m².
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les implantations proposées seront établies en souci de l'évolution ultérieure possible du bâti existant.

3 / Les piscines et équipements liés seront implantés en recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Article AU1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1/ Toute projet d'urbanisation doit être établi conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées

2/ Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article AU1 - 9 : L'emprise au sol des constructions

L'urbanisation d'une parcelle ne pourra excéder 50% de sa surface en réalisation(s) bâtie(s), 20% de sa surface en espace minéral. Le reste de la parcelle restera en pleine terre soit 30% minimum.

Article AU1 - 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale totale est fixée à 10 mètres hors tout..

Cette hauteur totale est portée à 13 mètres en AU1'.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour le secteur AU1- e, ni pour l'installation ou le remplacement de pylônes électriques.

Article AU1 - 11 : L'aspect extérieur

1/ Toute projet d'urbanisation est établi conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées

2/ Concernant les clôtures

- Les clôtures maçonnées en limite séparative sont limitées à 0.80 m de hauteur. Les murets seront enduits . Ils pourront être surmontés dans la limite de 0.80 m de haut d'une clôture occultante ou non (grillages, barrières bois ou d'aspect, grilles alu, ferronnerie noble) . La totalité de la clôture ne pourra dépasser 1,60 m au total.

- Les clôtures maçonnées en limite de voie publique sont limitées à 0.80 m de hauteur. Les murets seront enduits . Ils pourront être surmontés dans la limite de 0.80 m de haut d'une clôture occultante ou non (grillages, barrières bois ou d'aspect, grilles alu, ferronnerie noble) . La totalité de la clôture (hors portes d'accès) ne pourra dépasser 1,60 m au total. La réalisation de portes pleines est tolérée jusqu'à 1,80 m de haut maximum.

- Les haies végétales auront une hauteur de 2 m maximum, tant en limite séparative des parcelles que sur côté rue.

- Dans le cas d'une topographie en pente, la hauteur de la clôture sera prise à partir du point le plus bas.

- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours

Concernant les toitures

Les toitures terrasses sont permises. Les tuiles canales sont interdites. Les couvertures d'aspect tôle sont interdites. Les tuiles grises ou noires sont interdites.

Concernant l'architecture

Les pastiches d'architectures régionales caractérisées (de type chalet suisse, maisons bretonnes, provençales, Ile de France, ...) sont interdits.

3/ En secteur AU1- arch « Champs Perret », Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'image générale des caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien. Les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont à proscrire. Les toitures doivent être de pentes et de matériaux similaires aux habitations anciennes. Les enduits doivent être d'aspect minéral ; les couleurs vives sont en cela proscrites. Le bardage bois doit rester d'aspect naturel.

Rappel : L'ensemble du secteur AU1-arch est inscrit dans le Périmètre de Protection Modifié lié à la préservation et valorisation des monuments historiques. Tout projet est soumis à avis et autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article AU1 - 12 : Réalisation d'aires de stationnement

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

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions d'immeubles collectifs : 2 places par logement dont 1 en parking couvert.
- pour les constructions d'habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement
- pour les services ou commerces et activités : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface totale de plancher.

Ces règles de stationnement sont minorées pour le logement social tel qu'il est défini à l'article 55 de la Loi SRU, et codifié à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, il ne sera pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2/ Tout groupement de plus de trois garages individuels jointifs est interdit.

Article AU1 - 13 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1/ Tout projet d'urbanisation est établi conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

2/ Les espaces boisés classés à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

3/ Les haies identifiées (existantes ou à planter) par le PLU doivent être entretenues ou reconstituées sur place afin de maintenir le maillage végétal.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article AU1 - 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ZONE AU1Z

Les zones AU1Z sont destinées à recevoir des activités et services, qu'elles soient commerciales ou industrielles.

Le secteur non indicé AU1Z porte sur l'extension nord du secteur existant de la Coupotte.

Le règlement de la zone AU1Z-a-g s'applique au secteur de Champs Chevaux, en extension du site existant établi en continuité de la zone d'activité de Velesmes, face à celle de Dannemarie sur Crête. Ce site est soumis à des contraintes d'assainissement et hydrogéologiques.

En outre un secteur AU1Z-a-arch « la Petite Buissières » soumis à de fortes contraintes archéologiques poursuit le secteur existant de la Belle Ouvrière. Des prescriptions spéciales en matière d'assainissement y sont aussi imposées.

L'indice « arch » conduit à une saisine systématique de la DRAC qui permettra de prendre en compte la protection archéologique du secteur.

Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation concomitamment à la réalisation de l'assainissement collectif.

Des orientations d'aménagement dites « générales » s'appliquent sur chacun des secteurs

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

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration

a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles dans les conditions prévues par l'article R421-12 du code de l'urbanisme

b - Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421-19 et 421-23 du Code de l'Urbanisme.

c - Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.

d - À défaut de prescriptions particulières, l'implantation et la hauteur des plantations restent soumises aux dispositions du Code civil.

ARTICLE AU1Z-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1/ Toute construction dans une bande de 15 mètres longeant les espaces boisés classés

2/ Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU1Z-2 sont interdites.

ARTICLE AU1Z-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1/ Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures ;
- les clôtures ;
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics ;
- les constructions à usage :
 - . d'artisanat
 - . d'industrie
 - . de bureaux
 - . de commerces liés à une activité de production sur place
 - . de commerces destinés majoritairement aux entreprises
 - . de formation, de séminaires et de congrès
 - . de services liés au fonctionnement de la zone

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les groupements d'activités
- les entrepôts à condition qu'ils soient accessoires à une activité autorisée
- les installations classées (rappel : sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants)
- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 10% de la surface totale de plancher autorisée avec un maximum de 70 m² et à condition que les bâtiments soient intégrés dans le volume des locaux d'activités

2/ En secteur AUZ-a-g, il appartient au maître d'ouvrage et sous sa responsabilité, de s'assurer de la stabilité du sol avant le démarrage des travaux de construction, en prenant en compte à cet effet, toutes les dispositions nécessaires, telles que notamment, la réalisation d'une étude hydrogéologique préalable.

3/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1Z-3 - Accès et voiries

1/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

2/ Tout terrain enclavé est inconstructible.

3/ Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à l'article AU1Z-2 ci-dessus et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

- Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article AU1Z-2 ci-dessus doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

- Les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

4/ En AU1Z -a-g, tout nouvel accès sur la RD673 est interdit.

ARTICLE AU1Z-4 – Desserte par les réseaux

4. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - Assainissement

a/ En ce qui concerne les eaux usées, toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du

branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Il est rappelé que tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est rigoureusement interdit.

b/ En ce qui concerne les eaux pluviales, leur infiltration sur la parcelle est privilégiée. Toutefois, si la taille ou la configuration de la parcelle ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

c/ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement réglementaire.

d/ Les permis de construire seront accordés avec délivrance par la commune d'une cote de raccordement à l'égout pour tous les secteurs AU1Z indiqués a

5. Electricité – Téléphone - Télécommunication

Les réseaux sont souterrains

ARTICLE AU1Z-5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE AU1Z-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

2/ L'implantation des constructions doit respecter un recul de 5 mètres de l'alignement.

3/ A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, ou perpendiculaires par rapport à l'axe des voies.

ARTICLE AU1Z-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

2/ Tout bâtiment peut être implanté en limite séparative. Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum de la limite de propriété.

ARTICLE AU1Z-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

2/ Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 5 mètres minimum.

ARTICLE AU1Z-9 - Emprise au sol des constructions

1/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

2/ La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère qualitatif de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum de 30 % du terrain à conserver en espace vert.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, sauf celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à

l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.
Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement extérieur si elles sont réalisées en béton-gazon.

ARTICLE AU1Z-10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 12 mètres.

Les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des constructions ponctuelles correspondant à un impératif technique de l'activité.

Le remplacement ou l'installation des pylônes électriques n'est pas concerné par des mesures de limitation de hauteur.

ARTICLE AU1Z-11 - Aspect extérieur des constructions

1/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place pour l'ensemble de la zone .

Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais - déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

Clôtures

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur foncée, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,90 mètre. Elles devront s'accompagner d'une végétation recouvrante.

Dans le cas d'une topographie en pente, la hauteur de la clôture sera prise à partir du point le plus bas.

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours

Publicité - Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités dans la zone, toute publicité sur le terrain est interdite.

Une signalétique unique sera utilisée sur le site de chaque zone.

Matériaux

L'utilisation du béton brut, du bois, des métaux et du verre est préconisée

ARTICLE AU1Z-12 – Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

- Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

Pour les établissements industriels et d'artisanat :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 100 m² de surface totale de plancher .

Pour les bureaux :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m² de surface totale de plancher .

Pour les établissements commerciaux destinés majoritairement aux entreprises :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 30 m² de surface totale de plancher .

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

- Les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site. Ces aires devront d'autre part, être plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 40 m² de surface minéralisée.

ARTICLE AU1Z-13 - Espaces libres – plantations

1/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

- Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.

SECTION III – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1Z-14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE AU2

La zone AU2v relative au secteur de la « Faucine », en prolongement de celui du « Plénot », est strictement réservée à l'urbanisation future à moyen ou long terme.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent PLU

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation d'une procédure de modification ou de révision du présent document.

Elle est indiquée v : son ouverture à l'urbanisation est soumise à la création préalable d'une voie de liaison allant du secteur du Plénot à la RD 673 sur Evans suivant l'emplacement réservé 41.

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

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration

a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles dans les conditions prévues par l'article R421-12 du code de l'urbanisme

b - Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421-19 et 421-23 du Code de l'Urbanisme.

c - Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.

d - À défaut de prescriptions particulières, l'implantation et la hauteur des plantations restent soumises aux dispositions du Code civil.

ARTICLE AU2v-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1/ Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (sécurité du voisinage, infrastructures existantes, volume et aspect extérieur incompatibles avec les milieux environnants...).

2/ La création de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole

3/ Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures, les abris mobiles à caractère permanent

4/ Les campings et caravanings

5/ Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443. 13 , 2° du Code de l'Urbanisme.

6/ L'ouverture et l'exploitation de carrières.

7/ Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU1Z-2 sont interdites.

ARTICLE AU2v -2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1/ Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures ;
- les clôtures ;
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2/ L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2v est conditionnée par la création préalable d'une voie de liaison allant du secteur du Plénot à la RD 673 sur Evans suivant l'emplacement réservé 41.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2v -3 - Accès et voiries

1/ Louverture à l'urbanisation de la zone AU2v est conditionnée par la création préalable d'une voie de liaison allant du secteur du Plénot à la RD 673 sur Evans suivant l'emplacement réservé 41.

ARTICLE AU2v -4 – Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Assainissement

a/ En ce qui concerne les eaux usées, toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Il est rappelé que tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est rigoureusement interdit.

b/ En ce qui concerne les eaux pluviales, leur infiltration sur la parcelle est privilégiée. Toutefois, si la taille ou la configuration de la parcelle ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Electricité – Téléphone - Télécommunication

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication sont souterrains

ARTICLE AU2v -5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE AU2v -6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

ARTICLE AU2v -7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

ARTICLE AU2v -8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE AU2v -9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE AU2v -10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

ARTICLE AU2v -11 - Aspect extérieur des constructions

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours .

ARTICLE AU2v -12 – Stationnement

Sans objet

ARTICLE AU2v -13 - Espaces libres – plantations

Sans objet

SECTION III – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2v -14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 3 - Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONE A

La zone A s'applique aux terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Elle comprend en outre le secteur A-i où le PPRI s'applique et où aucune construction même agricole n'est admise,

Le secteur A-l-i est susceptible d'accueillir des activités liées au tourisme « Au prés des mouilles ».

Le secteur A-l-arch-i des « Champs Traversins » est susceptible d'accueillir l'organisation de fêtes à caractère temporaires.

Le secteur A-e concerne l'espace existant de la station d'épuration.

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles dans les conditions prévues par l'article R421-12 du code de l'urbanisme

b - Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421-19 et 421-23 du Code de l'Urbanisme.

c- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf dans le cas des dispenses prévues par l'article / 130.1 du Code de l'Urbanisme et l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

2 - Dans les espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

4 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation

4 - Au regard de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite dans une bande de 75 mètres de l'axe de la RD673 et 100 mètres de l'axe de l'autoroute A36 sauf :

... les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

... les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

... les bâtiments d'exploitations agricoles tels qu'ils sont identifiés par l'article L311.1 du code rural (à ce titre l'alinéa 5 de l'article A-2 précise les abris pour chevaux, **sous réserve qu'ils relèvent bien de bâtiments agricoles tels qu'ils sont caractérisés dans l'article L311-1 du code rural**)

... les réseaux d'intérêt public

... l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes

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

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article A-2, ainsi que :

1. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures ainsi que les abris mobiles installés à titre permanent,
2. Les terrains de camping,
3. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 111-40-2 du Code de l'Urbanisme,
4. Toute construction exceptés des extensions bâties en A-e
5. Le secteur A-arch-i ne pourra recevoir aucune modification du sol à l'exception des seuls aménagements qui seraient de nature à apporter une protection supplémentaire de la nappe phréatique et des vestiges archéologiques que recèle le terrain.

6. Toute construction exceptés les cabanons de jardin et les piscines dans une bande de 15 mètres longeant les espaces boisés classés, sous réserve qu'ils soient liés à une construction à usage d'habitation existante liée à l'exercice de l'activité agricole..
7. Les occupations incompatibles avec une vocation agricole au sens de l'article R 123-7 du code de l'urbanisme

Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sauf en A-I, A-i-arch-i, A-i-l où elles sont interdites

1. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'activité, dans la limite d'un logement par exploitation
2. Les transformations et extensions de bâtiments à usage d'habitation liée à l'exercice de l'activité agricole, à condition que la surface totale de plancher du projet n'excède pas 50% de la surface totale de plancher du bâtiment initial, et que l'ensemble du bâtiment après travaux ne comporte pas plus de d'un logement,
3. Les constructions annexes liées à l'activité agricole, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal existant et que leur emprise au sol n'excède pas 25 m²,
4. Les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole et à l'entretien des forêts,
5. Les abris pour chevaux sous réserve qu'ils relèvent bien de bâtiments agricoles tels qu'ils sont caractérisés dans l'article L311-1 du code rural et à condition que leur surface n'excède pas 40 m², que leur hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit ne dépasse pas 3.50 m, qu'ils soient d'aspect bois et qu'ils soient implantés à plus de 100 mètres des zones U et AU.
6. Les postes de production et de distribution d'énergie et de télécommunication, l'établissement de lignes électriques d'intérêt public
7. Les services publics de stockage de matériaux sous réserve d'une intégration paysagère
8. Les carrières existantes suivant la poursuite du même type d'extraction que celui existant : la pierre de taille

En A-I, A-i-arch-i, A-i-l sont permis : l'installation provisoire de constructions démontables pour fêtes et loisirs temporaires, ainsi que l'établissement de lignes électriques d'intérêt public.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A-3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

Tout accès privé nouveau sur la RD673 ou la RD 13 est interdit.

Article A-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1 Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes au règlement sanitaire départemental.

2 Le réseau d'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à au règlement sanitaire départemental

3 Les réseaux aériens sont interdits sauf ceux d'intérêt public

Article A-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

1. Les reculs minima sont fixés comme suit :
 - 50 mètres de l'axe de l'autoroute A 36
 - 35 mètres de l'axe de la RD673 pour les bâtiments d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - 15 mètres de l'axe de la RD 13
 - 10 mètres de l'alignement de toutes les autres voies publiques ou privées.
2. Des reculs particuliers peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Aucun recul n'est applicable aux petits équipements publics tels que postes de distribution d'énergie électrique, commutateurs PTT, stations de relèvement...

Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

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

Sans objet

Article A-9 : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A-10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 13 mètres au faitage. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée si des impératifs économiques et fonctionnels l'exigent.

Le remplacement ou l'installation des pylônes électriques n'est pas concerné par des mesures de limitation de hauteur.

Article A-11 : L'aspect extérieur

1 / Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire.

2/ Les façades des bâtiments d'exploitation agricole seront d'aspect bois. Les façades exposées au vent sont tolérées d'aspect tôle de teinte foncée.

3 / Quant aux maisons à usage d'habitation, les façades devront présenter un aspect compatible avec le paysage. Les toitures seront de couleur « terre brun », le noir est proscrit. La demande de permis sera accompagnée d'un nuancier pour avis.

4/ Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours

Article A-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article A-13 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Sans objet

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 4 - Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE N

Elle se compose des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

En secteur urbain, le zonage N concerne les dolines.

Les appendices p, arch, r et i concernent respectivement les secteurs où des règles spécifiques s'appliqueront relativement à une spécificité écologique (pelouse de la Roche Chaude), archéologique, soumise à un plan de renouvellement (ancienne carrière) ou au PPRI (aucune construction possible)

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

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles dans les conditions prévues par l'article R421-12 du code de l'urbanisme
- b - Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421-19 et 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- c- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf dans le cas des dispenses prévues par l'article / 130.1 du Code de l'Urbanisme et l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

2 - Dans les espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

3 - Dans les espaces boisés non classés au POS, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

4 - Au regard de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite dans une bande de 75 mètres de l'axe de la RD673 et 100 mètres de l'axe de l'autoroute A36 sauf :

- ... les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ... les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ... les bâtiments d'exploitations agricoles tels qu'ils sont identifiés par l'article L311.1 du code rural ... les réseaux d'intérêt public
- ... l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1/ En secteur N-p, tout aménagement, occupation ou modification du sol est strictement interdit.

2 / Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article N-2.pour le reste des zones N indicées ou non

3 / Toute construction exceptés les cabanons de jardin et les piscines dans une bande de 15 mètres longeant les espaces boisés classés sous réserve qu'ils soient liés à une construction à usage d'habitation existante.

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

Toutes occupations et utilisations du sol sont formellement interdites, à l'exception des infrastructures nécessaires :

- 1 au captage et traitement des eaux potables,
- 2 à l'établissement des lignes électriques d'intérêt public
- 3 au traitement des eaux usées,
- 4 au traitement et stockage des déchets collectifs (végétaux et matériaux inertes),

5 aux équipements et aménagements publics de loisirs ou de tourisme si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient à plus de 15 mètres des espaces boisés classés

6 à l'extension limitée des bâtiments existants dans la limite de 20% de la SHON, quel qu'en soit l'usage, sauf en ce qui concerne les dolines inscrites à l'intérieur de l'espace bâti qui resteront inconstructibles

7 le secteur N-arch-i ou N-I-arch-i ne pourra recevoir aucune modification du sol à l'exception des seuls aménagements qui seraient de nature à apporter une protection supplémentaire de la nappe phréatique et des vestiges archéologiques que recèle le terrain.

L'installation provisoire de constructions démontables pour fêtes et loisirs temporaires est cependant accepté.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article N-3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

Tout accès privé nouveau sur la RD673 EST INTERDIT.

Article N-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

L'alimentation en eau potable se fait au réseau public. L'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément se fait en assainissement autonome.

Tous les ouvrages nécessaires aux branchements sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Les réseaux aériens sont interdits sauf ceux d'intérêt public.

Article N-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Pour les constructions autorisées, un recul de 35 mètres est imposé par rapport à l'axe de la RD673

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

Sans objet

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

Sans objet

Article N-9 : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N-10 : La hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article N-11 : L'aspect extérieur

1. L'utilisation du bois sera privilégiée.

2 - Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours

Article N-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article N-13 : Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Au niveau du secteur N situé à l'entrée du hameau de « Bénusse » un secteur « à planter » est inscrit au plan de zonage en continuité de haies existantes, ainsi qu'en limite et protection de la future extension de la zone d'activité de Bénusse.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet