

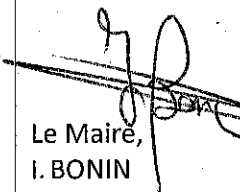
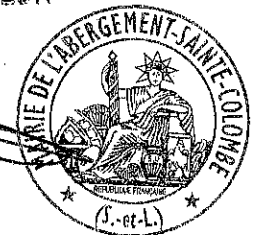
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

L'ABERGEMENT SAINTE COLOMBE

APPROBATION DU PROJET
DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Règlement

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour.	Approuvé le Modifié le	07 avril 1976 16 juin 1980
Le 17 MAI 2011  Le Maire, I. BONIN	Révisé le Modifié le	02 décembre 1991 15 avril 1996
 The seal is circular with the text 'COMMUNE DE L'ABERGEMENT-SAINTE-COLOMBE' around the top and 'S.-et-L.' at the bottom. It features a central emblem with a figure and a star.	Révisé le Modifié le Modifié le	05 décembre 2005 12 juillet 2007 17 mai 2011

SOMMAIRE

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2 à 4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Chapitre I - Zone UA	6
Chapitre II - Zone UE	14
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	22
Chapitre I - Zone IINA	23
Chapitre II - Zone NAX	31
Chapitre III- Zone NB	38
Chapitre IV - Zone NC	45
Chapitre V Zone ND	52
Chapitre VI - Zone Nh	59
 ANNEXES	
Annexe 1 : Articles du Code de l'Urbanisme demeurant applicables au territoire communal à la publication du P.O.S.	
Annexe 2 : Espaces boisés classés à protéger ou à créer	
Annexe 3 : Procédures existantes en matière de camping, stationnement de caravanes, habitations légères de loisirs (H.L.L.)	

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de L'ABERGEMENT-SAINTE-COLOMBE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles L 111.9, L 111.10, L 421.4, R 111.2, R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 1 du règlement),

- les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe n° 7 du dossier de P.O.S.,

Au terme de la loi du 27 SEPTEMBRE 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites devront être signalées immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles 39 Rue Vannerie, 21000 - DIJON.

En ce qui concerne les lotissements :

1) conformément à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présentée par les co-lotis.

2) conformément à l'article L 315.8 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans à compter de l'achèvement des travaux d'un lotissement, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement sous réserve des dispositions définies aux articles L 315.3, L 315.4, L 315.7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 2 du dossier.

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

.../...

1 - Zones urbaines : Il s'agit des zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement les constructions. Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II et repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- la zone UA : zone centrale à forte densité,
- la zone UE : zone pavillonnaire,
le secteur UEa possède un coefficient d'occupation des sols différents.

2 - Zones Naturelles ou non équipées : Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III et repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- la zone II NA : zone d'urbanisation future sous forme d'habitat individuel,
- la zone NAX : zone d'urbanisation future sous forme d'activités industrielles, commerciales et artisanales.
- la zone NB : zone naturelle ordinaire,
- la zone NC : zone agricole protégée,
le secteur NCI admet les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les constructions et les équipements qui y sont liés.
- la zone ND : zone naturelle de site, de risque ou de nuisance strictement protégée,
le secteur INDI est un secteur de loisirs
- la zone Nh: zone naturelle pouvant admettre certaines constructions

ARTICLE 4 - TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS ET ADAPTATIONS MINEURES

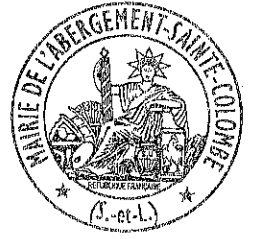
1 - Travaux sur les bâtiments existants

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

2 - Adaptations mineures

Les adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone sont possibles lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Zone centrale d'habitat à tissu dense correspondant au bourg où est concentrée la majorité des services.

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

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les occupations et utilisations du sol de toute destination et les lotissements sous réserve des conditions fixées au paragraphe II ci-après et des interdictions énumérées à l'article UA 2.

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

Les occupations et utilisations du sol de toute destination et les lotissements ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En ce qui concerne les occupations et utilisations du sol à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement lorsqu'il existe et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

.../...

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme (Cf. annexe 3 du règlement),
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

.../...

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement

.../...

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Elles respecteront les principes suivants :

- Adaptation des constructions au terrain naturel

Quelle que soit la nature de la construction, elle devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les talus de remblais ne devront pas excéder une hauteur de 1,00m Au-delà, ils devront être absorbés par un jeu de terrasses et murets.

.../...

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles

o Les formes

- . les volumes seront simples.
- . les bâtiments annexes seront construits en harmonie avec le bâtiment principal.
- . les toitures seront à deux pans ou à combinaison de plusieurs pans en tuiles plates ou mécaniques.

Un bâtiment annexe accolé au bâtiment principal pourra comporter une toiture à un seul pan.

- . la pente des toits sera comprise entre 80 % et 110 %, sauf pour les bâtiments annexes qui pourront comporter une pente plus faible.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants dont les pentes de toits ne rentrent pas dans ce cadre, les pentes de la nouvelle toiture pourront être semblables à celles existantes.

- . les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

o Les couleurs

- . les matériaux de couverture seront de ton rouge nuancé ou brun clair.
- . les parements de façade peints ou enduits seront de tons ocres ou de tons pastels.
- . le fibrociment teinté pourra être autorisé pour les bâtiments annexes.
- . sont interdites les couvertures brunes foncées ou rouges.
- . sont interdits les parements de façades peints ou enduits de couleur vive ou saturée, de même que le blanc.

o Les façades

- . les garde-corps de fenêtres, balcons, escaliers extérieurs comporteront un bareaudage sobre et sans galbe.
- . les ouvertures seront en majorité de forme rectangulaire étirée en hauteur.
- . est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les fausses pierres, les fausses briques, etc...
- . est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

.../...

- Pour les bâtiments à usage d'activités

Les bâtiments à usage d'activités dont l'architecture devra être soignée, se fondront dans leur environnement, ou s'en distingueront sans y porter atteinte.

- . les toitures terrasses sont autorisées.
- . les couleurs vives ou saturées ne seront utilisées que ponctuellement pour animer les façades.
- . est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les fausses pierres, les fausses briques, etc...
- . est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

- Les clôtures

Lorsqu'elles existent les clôtures sur rue seront réalisées :

- . soit au moyen d'une haie vive à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage ou une clôture préfabriquée.
- . soit au moyen d'un mur d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- . soit au moyen d'un mur bas surmonté d'une grille à bareaudage sobre et non galbé vers l'extérieur.
- . sont interdits les grillages non masqués par une haie, ainsi que les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriquées.

- Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées aux constructions à usage d'équipement collectif.

.../...

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,

- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

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 les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

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

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

.../...

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

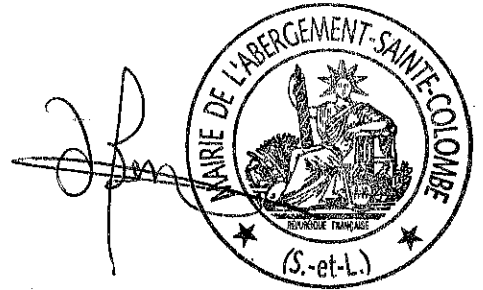
ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé :

- ☞ en raison de la nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent, au droit de la voie publique, par adossement à des murs pignons de bâtiments existants de part et d'autre du terrain, sans que chacun de ces adossements ne puisse excéder en hauteur et en profondeur l'importance du mur pignon correspondant ;
- ☞ pour la création de volumes s'harmonisant avec les constructions avoisinantes, pour les terrains d'angle ainsi que pour les terrains bordés par plusieurs voies ;
- ☞ jusqu'à une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie pour la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants, en application de l'article L 123.1 - 5e du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Zone périphérique d'habitat plus récent, correspondant à des quartiers de style pavillonnaire.

Le secteur UEa du "Champ Salin" comporte un coefficient d'occupation des sols différent.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les occupations et utilisations du sol de toute destination et les lotissements sous réserve des conditions fixées au paragraphe II ci-après et des interdictions énumérées à l'article UE 2.

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

Les occupations et utilisations du sol de toute destination et les lotissements ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En ce qui concerne les occupations et utilisations du sol à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement lorsqu'il existe et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

.../...

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443-6.4. du Code de l'Urbanisme (cf annexe 3 du règlement).
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIEI - Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

.../...

ARTICLE UE 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

.../...

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

Dans les ensembles de constructions à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES

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

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

Non réglementée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

.../...

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Elles respecteront les principes suivants :

- Adaptation des constructions au terrain naturel

Quelle que soit la nature de la construction, elle devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les talus de remblais ne devront pas excéder une hauteur de 1,00 m. Au-delà, ils devront être absorbés par un jeu de terrasses et murets.

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles

o Les formes

. les volumes seront simples.

. les bâtiments annexes seront construits en harmonie avec le bâtiment principal.

. les toitures seront à deux pans ou à combinaison de plusieurs pans en tuiles plates ou mécaniques.

Un bâtiment annexe accolé au bâtiment principal pourra comporter une toiture à un seul pan.

. la pente des toits sera comprise entre 80 % et 110 %, sauf pour les bâtiments annexes qui pourront comporter une pente plus faible.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants dont les pentes de toits ne rentrent pas dans ce cadre, les pentes de la nouvelle toiture pourront être semblables à celles existantes.

. les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

o Les couleurs

. les matériaux de couverture seront de ton rouge nuancé ou brun clair.

. les parements de façade peints ou enduits seront de tons ocres ou de tons pastels.

. le fibrociment teinté pourra être autorisé pour les bâtiments annexes.

. sont interdites les couvertures brunes foncées ou rouges.

. sont interdits les parements de façades peints ou enduits de couleur vive ou saturée, de même que le blanc.

o les façades

- . les garde-corps de fenêtres, balcons, escaliers extérieurs comporteront un bareaudage sobre et sans galbe.
- . les ouvertures seront en majorité de forme rectangulaire étirée en hauteur.
- . est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les fausses pierres, les fausses briques, etc...
- . est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

- Pour les bâtiments à usage d'activités

Les bâtiments à usage d'activités dont l'architecture devra être soignée, se fondront dans leur environnement, ou s'en distingueront sans y porter atteinte.

- . les toitures terrasses sont autorisées.
- . les couleurs vives ou saturées ne seront utilisées que ponctuellement pour animer les façades.
- . est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les fausses pierres, les fausses briques, etc...
- . est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

- Les clôtures

Lorsqu'elles existent les clôtures sur rue seront réalisées :

- . soit au moyen d'une haie vive à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage ou une clôture préfabriquée.
- . soit au moyen d'un mur d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- . soit au moyen d'un mur bas surmonté d'une grille à bareaudage sobre et non galbé vers l'extérieur.
- . sont interdits les grillages non masqués par une haie, ainsi que les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriquées.

- Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées aux constructions à usage d'équipement collectif.

.../...

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,

- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

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 les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

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

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

.../...

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20 hormis dans le secteur UEa, où il est fixé à 0,10.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé :

- ☞ en raison de la nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent, au droit de la voie publique, par adossement à des murs pignons de bâtiments existants de part et d'autre du terrain, sans que chacun de ces adossements ne puisse excéder en hauteur et en profondeur l'importance du mur pignon correspondant ;
- ☞ pour la création de volumes s'harmonisant avec les constructions avoisinantes, pour les terrains d'angle ainsi que pour les terrains bordés par plusieurs voies ;
- ☞ jusqu'à une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie pour la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants, en application de l'article L 123.1 - 5e du Code de l'Urbanisme.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IINA

CARACTERE DE LA ZONE IINA

Zone qui comprend des terrains insuffisamment équipés destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel.

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

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IINA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles, et les lotissements à usage d'habitation sous réserve des conditions fixées au paragraphe II ci-après.

- Les autres constructions sous réserve des conditions fixées au paragraphe II ci-après

- Les constructions à usage d'équipements collectifs et celles liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.

- Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.

.../...

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

- Les constructions et les lotissements à usage d'habitation sont admis à condition :

- qu'ils concernent une opération d'au moins 5 logements.
- que le parti d'aménagement proposé ne crée pas d'enclaves impossibles à desservir ou inconstructibles.
- que les équipements soient pris en charge par l'aménageur.

- Les occupations et utilisations du sol énumérées au paragraphe I ci-dessus, à l'exception des constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure et des constructions à usage d'équipements collectifs, ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble de constructions à usage d'habitation.

- les bâtiments à usage d'activités ne sont admis que s'ils s'intègrent dans une opération d'ensemble à usage d'habitation et n'engendrent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

ARTICLE IINA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IINA 1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long de la route départementale n° 38, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale (accès à proximité de l'école).

.../...

II - Voirie

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE IINA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

.../...

ARTICLE IINA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les ensembles de constructions à usage d'habitation doivent concerner une opération minimum de 5 logements .

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies.

Dans les ensembles de constructions à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération.

ARTICLE IINA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES

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

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

Non réglementée.

ARTICLE IINA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE IINA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

.../...

ARTICLE IINA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Elles respecteront les principes suivants :

- Adaptation des constructions au terrain naturel

Quelle que soit la nature de la construction, elle devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les talus de remblais ne devront pas excéder une hauteur de 1,00 m. Au-delà, ils devront être absorbés par un jeu de terrasses et murets.

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles

o Les formes

. les volumes seront simples.

. les bâtiments annexes seront construits en harmonie avec le bâtiment principal.

. les toitures seront à deux pans ou à combinaison de plusieurs pans en tuiles plates ou mécaniques.

Un bâtiment annexe accolé au bâtiment principal pourra comporter une toiture à un seul pan.

. la pente des toits sera comprise entre 80 % et 110 %, sauf pour les bâtiments annexes qui pourront comporter une pente plus faible.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants dont les pentes de toits ne rentrent pas dans ce cadre, les pentes de la nouvelle toiture pourront être semblables à celles existantes.

. les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

o Les couleurs

. les matériaux de couverture seront de ton rouge nuancé ou brun clair.

. les parements de façade peints ou enduits seront de tons ocres ou de tons pastels.

. le fibrociment teinté pourra être autorisé pour les bâtiments annexes.

. sont interdites les couvertures brunes foncées ou rouges.

. sont interdits les parements de façades peints ou enduits de couleur vive ou saturée, de même que le blanc.

o les façades

- . les garde-corps de fenêtres, balcons, escaliers extérieurs comporteront un bareaudage sobre et sans galbe.
- . les ouvertures seront en majorité de forme rectangulaire étirée en hauteur.
- . est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les fausses pierres, les fausses briques, etc...
- . est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

- Pour les bâtiments à usage d'activités

Les bâtiments à usage d'activités dont l'architecture devra être soignée, se fondront dans leur environnement, ou s'en distingueront sans y porter atteinte.

- . les toitures terrasses sont autorisées.
- . les couleurs vives ou saturées ne seront utilisées que ponctuellement pour animer les façades.
- . est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les fausses pierres, les fausses briques, etc...
- . est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

- Les clôtures

Lorsqu'elles existent les clôtures sur rue seront réalisées :

- . soit au moyen d'une haie vive à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage ou une clôture préfabriquée.
- . soit au moyen d'un mur d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- . soit au moyen d'un mur bas surmonté d'une grille à bareaudage sobre et non galbé vers l'extérieur.
- . sont interdits les grillages non masqués par une haie, ainsi que les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriquées.

- Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées aux constructions à usage d'équipement collectif.

.../...

ARTICLE IINA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,

- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

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 les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IINA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

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

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

.../...

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE IINA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.
