

DÉPARTEMENT DE LA CÔTE D'OR
COMMUNE DE SAINT-NICOLAS-LES-CÎTEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT N°2

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération approuvant le P.L.U. le 14 Décembre 2005

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 01 : Champ d'application territorial du plan

Article 02 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 03 : Division du territoire en zones

Article 04 : Adaptations mineures

Article 05 : Constructions non-conformes

Article 06 : Principes de rédaction des articles 1 et 2

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : ZONE UA

Chapitre 2 : ZONE UX

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : ZONE 1AUE

Chapitre 2 : ZONE 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : ZONE A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 : ZONE N

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-4 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes, qui sont soumises à autorisation :

- les constructions nouvelles dont notamment les murs de soutènement et tout aménagement de constructions existantes (art. L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- les lotissements (art. L 315.1 et suivants, R 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 Juillet 1976), le camping et le stationnement des caravanes (art. L 443.1 et R 443.16 du Code de l'Urbanisme)
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (art. R 444.1 à R 444.4 du Code de l'Urbanisme)
- les installations et travaux divers (art. L 442.1 - R 442.2 à R 442.13 du Code de l'Urbanisme) dont l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :
 - a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public
 - b) les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisations au titre de stationnement des caravanes (caravane isolée, ouverture de terrains destinés au stationnement des caravanes), terrains affectés au garage collectif de caravanes
 - c) affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres
- les carrières (Code Minier dont notamment article 106 - décret n° 79-1108 du 20 Décembre 1979)
- les clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière et à la protection des chantiers (art. L 441.1 et suivants, R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme), les travaux de démolition (art. L 430.1 et suivants, art. R 430.1), église classée
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé (art. L 130.1 - R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme), à l'exception de ceux qui concernent des bois et forêts soumis au régime forestier ou qui sont prévus par un plan simple de gestion ou qui entrent dans l'une des catégories définies par arrêté préfectoral
- les défrichements (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme et L 311.1 du Code Forestier), étant précisé que les demandes de défrichement concernant des espaces boisés classés sont irrecevables.

Article 01 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **SAINT-NICOLAS-LES-CITEAUX**

Article 02 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R 111.2 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme", à l'exception des articles R 111.2 - R 111.3.2 - R 111.4 - R 111.14 - R 111.14.2 - R 111.15 et R 111.21 de ce texte qui restent applicables et qui stipulent :

Article R 111.2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

Article R 111.3.2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article R 111.4 : "Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre".

Article R 111.14 : "En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements, des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

a) la réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations

b) la contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière

c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés

d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif

Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du b) ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même b) ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1er de l'article 1585 A du Code Général des Impôts, renoncé à la percevoir".

Article R 111.14.2 : "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

Article R 111.15 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret".

Article R 111.21 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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".

- 2 - Sont en outre notamment applicables, les articles L 111.3 - L 111.9 - L 111.10 et L 421.4 du Code de l'Urbanisme qui stipulent que :

Article L 111.3 : "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

Article L 111.9 : "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

Article L 111.10 : "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation".

Article L 421.4 : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

- 3 - S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui font l'objet d'une annexe du présent dossier.
- 4 - Les dispositions du P.L.U. peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le P.L.U. est rendu public ou approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent se présenter :

- si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers
- dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U., la procédure étant prévue à l'art. L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

5 - Loi sur l'eau

Les textes ci-après relatifs à la loi sur l'eau peuvent avoir une incidence sur la teneur du projet :

- loi 92.3 du 3/01/92 : loi sur l'eau
- décret 93.743 du 29/03/93 : procédures d'autorisation et de déclaration
- décret 93.743 du 29/03/93 : nomenclature
- décret 92.1042 du 24/09/92 : application de l'article 5 de la loi sur l'eau
- décret 77.1141 du 12/10/77 : application de l'article 2 de la loi relative à la protection de la nature au 10 Juillet 1976
- loi 76.663 du 19/07/76 : installations classées pour la protection de l'environnement

Article 03 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles.

Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

1 - les **ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, couvrent le territoire déjà construit, ainsi que les terrains équipés ou qui le seront à court terme, et comprennent :

- la **zone UA** : zone à destination principale d'habitat
- la **zone UX** : zone à destination d'activités économiques.

2 - les **ZONES A URBANISER**, comprennent :

- la **zone 1AUE** : zone réservée à l'accueil d'équipements collectifs.
- la **zone 2AU** : zone réservée à l'accueil de constructions à usage principal d'habitat, à long terme. Elle est inconstructible à court terme.

3 - la **ZONE AGRICOLE**, comprend :

- la **zone A** : zone à protéger pour l'agriculture.

4 - les **ZONES NATURELLES**, comprennent :

- la **zone N** : zone à protéger en raison de la qualité du site. Elle comporte deux secteurs : Na et correspondant à l'Abbaye de Cîteaux et à la ferme de Saule; et Nb à des constructions diverses existantes.

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

Article 04 : Adaptations mineures

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du maire.

Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définie par la réglementation en vigueur.

Article 05 : Constructions non conformes

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

Article 06 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2, ou non interdites à l'article 1, sont implicitement autorisées.

Article 07 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2, ou non interdites à l'article 1, sont implicitement autorisées.

Article 08 : Article L.111-3 du Code Rural

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 79 Journal Officiel du 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, notwithstanding la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut accueillir des constructions abritant des services et activités divers qui sont compatibles avec l'habitation.

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

Article UA 01 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- les caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes
- les dépôts de tous ordre
- les carrières
- les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attractions
 - . les terrains affectés au garage collectif de caravanes
 - . les dépôts de véhicules
 - . les affouillements et exhaussements du sol

Article UA 02 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

I - RAPPEL

Sont soumis a autorisation en raison de l'existence du P.L.U. :

- . Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.)
- . Les installations et travaux divers (article R.442.1 et suivants du C.U.)
- . Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les plans de zonage en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme)

1 - Sont admises sous conditions :

- les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à ces équipements, toutefois, les équipements de hauteur exceptionnelle comme les antennes ou pylônes devront être regroupés et localisés à un emplacement peu visible.
- les installations et travaux divers suivants :
 - . les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

2 - Sont également admises à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitation et n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la zone :

- l'extension limitée des constructions et installations à usage agricole déjà existantes dans la zone,
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et services,
- les constructions agricoles à usage familial.

3 - Les entrepôts commerciaux, à condition qu'il s'agisse d'une extension d'une construction existante ayant même vocation.

4 - Les constructions à usage de stationnement de véhicules, à condition qu'elles soient directement liées à une construction existante dans la zone.

5 - Les sous-sols, à condition qu'ils soient cuvelés¹ ou qu'il puissent être raccordés naturellement à un réseau d'eau pluviale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 03 : Accès et voirie

1 - Accès

1.1 : pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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

1.3 : toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.4 : les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées au passage des véhicules de sécurité incendie.

Les voies publiques ou privées auront une largeur carrossable minimum de 4 mètres.

Article UA 04 : Desserte par les réseaux

Tous les réseaux devront être en souterrain sur les parcelles privatives.

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 : EAUX USEES

2.1.1. : La commune ne disposant pas d'un réseau de collecte des E.U., les dispositifs autonomes, conformes à la réglementation en vigueur sont autorisés.

Ils devront pouvoir être débranchés et les constructions reliées au réseau collectif lorsque celui-ci aura été mis en place.

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

¹ Il s'agit d'un sous-sol complètement étanchéifié

2.2. : EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

3 - Autres réseaux

Les lignes de télécommunications et les lignes électriques ainsi que de leurs branchements devront être mises en souterrain.

Article UA 05 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UA 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1 - les constructions principales et leurs extensions doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation obligatoire représentée au plan de zonage.
- 2 – les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à ces équipements peuvent être implantés à l'alignement ou en recul.

Article UA 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle peut être implantée soit en limite séparative, soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas particulier de terrains d'angle ne comportant que deux limites séparatives, la construction concernée devra respecter la distance minimale par rapport à l'une ou l'autre de ces limites.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à ces équipements peuvent être implantés en limite ou en recul.

Article UA 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

Article UA 09 : Emprise au sol

Pas de prescription

Article UA 10 : Hauteur des constructions

- 1 - la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant remaniement, jusqu'à faitage de ladite construction
- 2 - ne sont pas prises en compte, les parties de construction énumérées ci-après :
 - ouvrages techniques et autres superstructures tels que ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc. ...
 - les antennes ou autres ouvrages techniques,
 - les clochers.

Article UA 11 : Aspect extérieur

1 - Généralités

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

2 - Toitures

Implantation

Le faîtage des constructions principales doit être implanté de façon parallèle ou perpendiculaire à l'une ou l'autre des limites séparatives latérales.

Matériaux

Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée.
D'autres matériaux peuvent être autorisés pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, il devront cependant respecter la teinte terre cuite vieillie.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoise conserveront ou reprendront ce matériau.

3 - Matériaux et couleurs

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

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

Les éléments en pierre devront être préservés.

Les enduits extérieurs doivent présenter un ton pierre ou ocre clair.

Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, le bardage métallique devra respecter la teinte des enduits des constructions à usage d'habitation; l'utilisation du bois est autorisée.

Les murs des constructions annexes, à l'exception des vérandas, ne devront pas présenter l'aspect métallique.

4 – Ouvertures

Les portes de grange ou charretière devront conserver les proportions d'origine.

5 - Clôtures

Les enduits des murs de clôture devront être identiques à ceux de la construction principale.

La hauteur des murs de clôture est limitée à 2 mètres sauf pour les murs montés uniquement en pierre qui pourront être plus hauts.

Les murs en pierre existants devront être préservés et entretenus.

6 – Divers

Les éléments techniques comme les coffrets ou les boîtes à lettres doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester bruts.

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

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

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les bandes de plantation obligatoire figurant au plan de zonage devront être plantées.

Il sera planté au minimum deux arbres à hautes tiges par unité foncière, soit fruitiers – noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers, ... – soit feuillus – chênes, hêtres, ormes, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers ; aulnes ou saules dans les secteurs humides... – . D'autres essences exceptionnelles peuvent être autorisées : séquoia, tulipier,

Les haies devront être principalement composées d'essences champêtres comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, le viorne, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le sureau.

Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

Éléments remarquables

Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non fixé.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à un secteur réservé aux constructions à usage d'activités.

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

Article UX 01 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non prévus à l'article 02.

Article UX 02 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- 1 - les constructions à usage d'activités artisanales et leurs annexes,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les entrepôts commerciaux,
- les équipements d'infrastructure et les constructions liées à ces équipements,
- les installations et travaux divers suivants :
 - . les aires de stationnement
 - . les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- 2 - Les constructions à usage de stationnement de véhicules ainsi que les dépôts de véhicules sont admis à condition qu'ils soient directement liés à une activité existante dans la zone.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation peuvent être admises à condition qu'elles soient exclusivement réservées au gardiennage et intégrées aux bâtiments d'activités.
- 4 - Les sous-sols, à condition qu'ils soient cuvelés ou qu'il puissent être raccordés naturellement à un réseau d'eau pluviale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 03 : Accès et voirie

- 1) Accès
 - les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.
 - Aucun accès nouveau, en dehors de ceux existants, ne sera créé sur la RD109c.
- 2) Voirie
 - les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la à l'approche des véhicules de sécurité incendie.

Article UX 04 : Desserte par les réseaux

- 1) Eau

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

2.1 : EAUX USEES

2.1.1. : La commune ne disposant pas d'un réseau de collecte des E.U. , les dispositifs autonomes, conforme à la réglementation en vigueur sont autorisés.
Ils devront pouvoir être débranchés et les constructions reliées au réseau collectif lorsque celui-ci aura été mis en place.

2.1.2. Les eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales, agricoles ...) devront faire l'objet de traitements préalables avant tout rejet.

2.2 : EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

3) Autres réseaux

Les lignes de télécommunications et les lignes électriques ainsi que de leurs branchements devront être mises en souterrain.

Article UX 05 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UX 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation de toute construction par rapport aux voiries desservant le terrain sera en retrait au moins égal à la hauteur du bâtiment avec, dans tous les cas, un minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations destinées aux infrastructures pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Article UX 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de toute construction se fera en limite séparative ou en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres

Article UX 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

Article UX 09 : Emprise au sol

Pas de prescription

Article UX 10 : Hauteur des constructions

1 - la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant remaniement, jusqu'à faitage de ladite construction

2 - ne sont pas prises en compte, les parties de construction énumérées ci-après :

- ouvrages techniques et autres superstructures tels que ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc. ...
- les antennes ou autres ouvrages techniques,

Article UX 11 : Aspect extérieur

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Les dépôts, citernes, etc visibles depuis les constructions implantées dans les zones UA ou depuis les voies publiques, doivent être entièrement dissimulés soit par un murs enduits, soit par une haie végétale.

Les matériaux de la couverture des toits ainsi que des murs devront respecter les couleurs traditionnelles du village.

Les murs pourront également présenter l'aspect du bois foncé.

Les façades des bâtiments devront obligatoirement "être finies", les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester bruts.

Article UX 12 : Stationnement des véhicules

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

Article UX 13 : Espaces libres et plantations

Les limites des terrains donnant sur les voies devront être plantées d'une haie.

Les bandes de plantation obligatoire figurant au plan de zonage devront être plantées.

Les haies devront être principalement composées d'essences champêtres comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, le viorne, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le sureau. Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

Les arbres à hautes tiges devront être choisis parmi les essences suivantes : chênes, hêtres, ormes, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers; aulnes ou saules dans les secteurs humides... – .

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non fixé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE 1AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à recevoir des équipements collectifs accueillant du public. Toutefois, les réseaux sont présents à une certaine distance de la zone.

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

Article 1AUE 01 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 1AUE 02 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

I - RAPPEL

Sont soumis a autorisation en raison de l'existence du P.L.U. :

- . Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.)
- . Les installations et travaux divers (article R.442.1 et suivants du C.U.)

II. SONT ADMIS

A. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au C de l'article 2 les constructions à usage :

- . d'équipement collectif ouvert au public
- . les équipements d'infrastructure, ainsi que les ouvrages techniques liés et nécessaires à ces équipements

B. Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont admis à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des occupations des sols autorisées dans la zone, les constructions à usage :

- . d'habitation et leurs dépendances,
- . de bureaux ou de services.
- . de stationnement,
- . les installations et travaux divers :
 - les aires de jeux et de sports non motorisés
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée dans la zone,

C. Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les conditions ci-après :

. que soient réalisés, ou en cours de réalisation les équipements suivants :

- le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur,
- les réseaux d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- les réseaux de télécommunication et autres,
- la voirie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE 03- Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, notamment :

- la disposition des accès sur la voirie publique doit présenter des conditions de sécurité cohérentes avec les conditions générales de sécurité de cette voirie publique,
- les voies nouvelles et les voies existantes à élargir doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ou tout service public.

Article 1AUE 04- Desserte par les réseaux

1) Eau

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

2.1 : EAUX USEES

2.1.1. : La commune ne disposant pas d'un réseau de collecte des E.U. , les dispositifs autonomes, conforme à la réglementation en vigueur sont autorisés.
Ils devront pouvoir être débranchés et les constructions reliées au réseau collectif lorsque celui-ci aura été mis en place.

2.1.2. Les eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales, agricoles ...) devront faire l'objet de traitements préalables avant tout rejet.

2.2 : EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

3) Autres réseaux

Les lignes de télécommunications et les lignes électriques ainsi que de leurs branchements devront être mises en souterrain.

Article 1AUE 05- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AUE 06 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations seront édifiées à l'alignement ou en recul.

Article 1AUE 07 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations seront implantées soit en recul, soit à l'alignement.

Article 1AUE 08 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

Article 1AUE 09 - Emprise au sol

Non réglementée

Article 1AUE 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des bâtiments à construire ou à étendre est limitée à 10 mètres au faîtage, avec un seul niveau de combles aménageables.

Cette hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction,

Article 1AUE 11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 1AUE 12 - Stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être assurées en dehors des voies publiques .

Article 1AUE 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées ou plantées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non Fixé

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision simplifiée ou générale du P.L.U. .

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

Article 2AU 01 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2AU 02 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

I - RAPPEL

Sont soumis a autorisation en raison de l'existence du P.L.U. :

- . Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.)
- . Les installations et travaux divers (article R.442.1 et suivants du C.U.)

II. SONT ADMIS SOUS RESERVE DE NE PAS EMPECHER L'AMÉNAGEMENT FUTUR DE LA ZONE :

- . les équipements d'infrastructure, ainsi que les ouvrages techniques liés et nécessaires à ces équipements
- . les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée dans la zone,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 03 : Accès et voirie

Pas de prescription

Article 2AU 04 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription

Article 2AU 05 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article 2AU 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

Article 2AU 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter en limite ou en recul.

Article 2AU 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

Article 2AU 09 : Emprise au sol

Pas de prescription

Article 2AU 10 : Hauteur des constructions

Pas de prescription

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 2AU 12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription

Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations

Les bandes de plantation obligatoire figurant au plan de zonage devront être plantées.

Les haies devront être principalement composées d'essences champêtres comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, le viorne, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le sureau, Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

Les arbres à hautes tiges devront être choisis parmi les essences suivantes : chênes, hêtres, ormes, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers; aulnes ou saules dans les secteurs humides..., des arbres fruitiers – .

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non fixé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse agricole, où la plupart des constructions nouvelles sont interdites.

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

Article A 01 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Rappel :

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou déplacer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par les plans de zonage en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article A 02 sont interdites.

Article A 02 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1. les constructions et installations à usage agricole à condition qu'elles soient liées à une exploitation.
2. les constructions et installations à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole et si elles sont implantées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation.
3. l'aménagement de gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes-auberges dans les bâtiments existants indiqués aux plans de zonage.
4. les équipements d'infrastructure et les constructions liées à ces équipements toutefois, les équipements de hauteur exceptionnelle comme les antennes ou pylônes devront être regroupés et localisés à un emplacement peu visible.
5. les installations et travaux divers suivants :
 - . les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
 - . les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient autorisés par le SAGE de la Vouge.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 03 : Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance de l'occupation du sol.

Article A 04 : Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 : EAUX USEES

2.1.1. : La commune ne disposant pas d'un réseau de collecte des E.U. , les dispositifs autonomes, conforme à la réglementation en vigueur sont autorisés.

Ils devront pouvoir être débranchés et les constructions reliées au réseau collectif lorsque celui-ci aura été mis en place.

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

2.2 : EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

3 - Autres réseaux

Les lignes de télécommunications et les lignes électriques ainsi que de leurs branchements devront être mises en souterrain.

Article A 05 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article A 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point d'un bâtiment doit respecter un recul minimum de 15 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer. Cette distance est limitée à 5 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions et installations d'équipements d'infrastructures pourront s'implanter en limite d'emprise ou en recul.

Article A 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation à usage d'habitat sera obligatoirement implantée en respectant une marge d'isolement égale à 3 m par rapport aux limites séparatives. Cette distance est portée à 15 mètres pour les autres constructions.

Les constructions et installations destinées aux infrastructures pourront s'implanter en limite ou en recul.

Article A 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

Article A 09 : Emprise au sol

Pas de prescription

Article A 10 : Hauteur des constructions

- 1 - la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.
- 2 - lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent dépasser cette hauteur.
- 3 - la hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant remaniement
- 4 - ne sont pas prises en compte, les parties de constructions énumérées ci-après :
ouvrages techniques et autres superstructures tels que ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires etc. ..., ainsi que les équipements techniques liés à l'exploitation agricole.

Article A 11 : Aspect extérieur

1 - Principes

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

2 - Bâtiments à usage d'habitation

a - Toitures

Implantation

Le faîtage des constructions principales doit être implanté de façon parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Matériaux

Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée.
D'autres matériaux peuvent être autorisés pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, il devront cependant respecter la teinte terre cuite vieillie.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoise conserveront ou reprendront ce matériau.

b - Matériaux et couleurs

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

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

Les éléments en pierre devront être préservés.

Les enduits extérieurs doivent présenter un ton pierre ou ocre clair.

Les murs des constructions annexes, à l'exception des vérandas, ne devront pas présenter l'aspect métallique.

c – Ouvertures

Les portes de grange ou charretière devront conserver les proportions d'origine.

d - Clôtures

Les enduits des murs de clôture devront être identiques à ceux de la construction principale.

La hauteur des murs de clôture est limitée à 2 mètres sauf pour les murs montés uniquement en pierre qui pourront être plus hauts.

Les murs en pierre existants devront être préservés et entretenus.

e – Divers

Les éléments techniques comme les coffrets ou les boîtes à lettres doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture.

3 – Autres constructions

Les matériaux de la couverture des toits ainsi que des murs devront respecter les couleurs traditionnelles du village.

Les murs pourront également présenter l'aspect du bois foncé.

Les façades des bâtiments devront obligatoirement "être finies", les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester bruts.

Article A 12 : Stationnement des véhicules`

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

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Les bandes de plantation obligatoire figurant au plan de zonage devront être plantées.
Les aménagements paysagers devront utiliser les essences recommandées.

Les haies devront être principalement composées d'essences champêtres comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, le viorne, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le sureau.
Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

Les arbres à hautes tiges devront être choisis parmi les essences suivantes : chênes, hêtres, ormes, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers, aulnes ou saules dans les secteurs humides..., des arbres fruitiers – .

Éléments remarquables

Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non fixé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est protégée en raison de la qualité du site et du paysage qu'elle présente.

Elle comporte un secteur Na correspondant à l'Abbaye de Cîteaux, ses dépendances et l'ancienne ferme de Saule; et un secteur Nb correspondant à des constructions à usage résidentiel existantes.

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

Article N 01 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Rappel :

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou déplacer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par les plans de zonage en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme)

Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 02

Article N 02 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1. les équipements d'infrastructure et les constructions liées à ces équipements
2. les constructions et installations liées à l'exploitation et à l'entretien de la forêt
3. les installations et travaux divers suivants :
 - . les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
 - . les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient autorisés par le SAGE de la Vouge.
4. En Na : - l'extension des constructions existantes
- l'ensemble des occupations et utilisation du sol nécessaire au fonctionnement de l'Abbaye de Cîteaux.
5. En Nb : - les constructions à usage d'habitat, d'équipement, d'hébergement ou de restauration, ou de bureau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 03 : Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance de l'occupation du sols.

Article N 04 : Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 : EAUX USEES

2.1.1. : La commune ne disposant pas d'un réseau de collecte des E.U., les dispositifs autonomes, conforme à la réglementation en vigueur sont autorisés.

Ils devront pouvoir être débranchés et les constructions reliées au réseau collectif lorsque celui-ci aura été mis en place.

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

2.2 : EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

3 - Autres réseaux

Les lignes de télécommunications et les lignes électriques ainsi que de leurs branchements devront être mises en souterrain.

Article N 05 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article N 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations seront implantées à l'alignement ou en recul.

Article N 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations seront implantées à limite ou en recul.

Article N 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article N 09 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article N 10 : Hauteur des constructions

- 1 - la hauteur des bâtiments nouveaux ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage en Na et 8 mètres en Nb. Elle est portée à 15 mètres pour les bâtiments à usage agricole.
- 2 - lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent dépasser cette hauteur.
- 3 - la hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant remaniement
- 4 - ne sont pas prises en compte, les parties de constructions énumérées ci-après :
 - les ouvrages techniques et autres superstructures tels que ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires etc. ..., ainsi que les équipements techniques liés à l'exploitation agricole,
 - les bâtiments conventuels de l'Abbaye de Cîteaux.

Article N 11 : Aspect extérieur

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Matériaux

Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée.
D'autres matériaux peuvent être autorisés pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, il devront cependant respecter la teinte terre cuite vieillie.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoise conserveront ou reprendront ce matériau.

b - Matériaux et couleurs

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

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

Les éléments en pierre devront être préservés.

Les enduits extérieurs doivent présenter un ton pierre ou ocre clair.

Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, le bardage métallique devra respecter la teinte des enduits des constructions à usage d'habitation; l'utilisation du bois est autorisée.

c – Ouvertures

Les portes de grange ou charretière devront conserver les proportions d'origine.

d - Clôtures

Les enduits des murs de clôture devront être identiques à ceux de la construction principale.

La hauteur des murs de clôture est limitée à 2 mètres sauf pour les murs montés uniquement en pierre qui pourront être plus hauts.

Les murs en pierre existants devront être préservés et entretenus.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

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

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Éléments remarquables

Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

Toutefois, leur régénération, l'ouverture d'accès, est autorisée.

Les bandes de plantation obligatoire figurant au plan de zonage devront être plantées.

Pour les plantations obligatoires figurant au plan de zonage, les essences suivantes seront utilisées :

- Les haies devront être principalement composées d'essences champêtres comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, le viorne, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le sureau,

Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

- Les arbres à hautes tiges devront être choisis parmi les essences suivantes : chênes, hêtres, ormes, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers; aulnes ou saules dans les secteurs humides..., des arbres fruitiers – .

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

En secteur Na le C.O.S. est fixé à 0,5.

En secteur Nb le C.O.S. est fixé à 0,8.