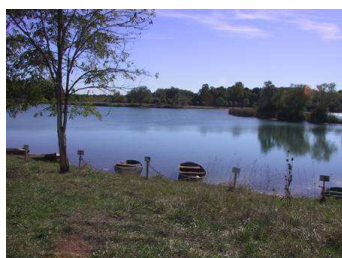




Syndicat intercommunal de Lachampagny

Communes : Chamblanc, Labruyère, Pagny-le-
Château et Pagny-la-Ville



Règlement : Partie rédactionnelle



Sommaire

Disposition Générales	3
Article 1 - Champ d'application territorial du PLU	4
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Article 3 - Division du territoire en zones	5
Article 4 - Adaptations mineures – immeubles bâtis existants – équipements techniques – reconstruction après sinistre	6
Article 5 - Rappels	7
 Dispositions applicables aux zones urbaines	 8
Zone UA	9
Zone UF	15
Zone UX	20
 Dispositions applicables aux zones à urbaniser	 25
Zone AUA	26
Zone 1AUA	32
Zone AUF	34
Zone 1AUF	34
Zone AUX	40
 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles	 45
Zone A	46
Zone N	51

Disposition Générales

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal des communes de CHAMBLANC, LABRUYERE, PAGNY-LE-CHATEAU ET PAGNY-LA-VILLE représentés sur les plans de zonage.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions impératives du règlement national d'urbanisme) :

- R111-2 : Salubrité et sécurité publique ; « 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 » ; « Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique »
- R111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ; « 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 »
- R111-4 : Desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement ; « 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 nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a. A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b. A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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.

- R111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement ; « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 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 »

- R111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire ; « 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, et notamment des dispositions d'un schéma directeur approuvé dans les cas visés aux a) et b) du 2° de l'article R122-14 »
- R111-21 : Aspect des constructions ; « 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 »

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste et les documents graphiques(cf. Annexes).

Le Service Régional de l'Archéologie. 39, rue Vannerie. 21000 DIJON. devra être consulté à l'occasion des études de marchés de travaux publics et tenue au courant par les Administrations et les entreprises concernées de la mise en route et de l'évolution des travaux de terrassement de tous ordres effectués sur le territoire des communes de CHAMBLANC, LABRUYERE, PAGNY-LE-CHATEAU ET PAGNY-LA-VILLE et affectant les périmètres archéologiques sensibles.

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au Maire de la commune ; lequel prévient la direction Générale des Affaires Culturelles de Bourgogne.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article1)

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme de CHAMBLANC, LABRUYERE, PAGNY-LE-CHATEAU ET PAGNY-LA-VILLE est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles.

▪ LES ZONES URBAINES

Zone UA : zone d'habitat et d'activités.

Zone UF : zone d'urbanisation à vocation artisanale

Zone UX : zone d'urbanisation à vocation logistique

▪ LES ZONES A URBANISER

Zone AUA: zone d'urbanisation future à vocation d'habitat urbanisable à court terme

Zone 1AUA: zone d'urbanisation future à vocation d'habitat urbanisable à terme, lorsque les conditions de desserte des différents réseaux seront de capacité suffisantes.

Zone AUF : zone d'urbanisation future à vocation artisanale urbanisable à court terme.

Zone 1AUF : zone d'urbanisation future à vocation artisanale urbanisable à terme, lorsque les conditions de desserte des différents réseaux seront de capacité suffisantes.

Zone AUX: zone d'urbanisation future à vocation logistique, industrielles urbanisable à court terme. Cette zone comporte un secteur AUXm sur Pagny-le-Château, située à proximité de zones résidentielles, sur lequel seules les activités logistiques ou de services n'engendrant pas de risques ou de nuisances pour les habitants seront autorisées.

▪ LES ZONES NATURELLES :

Zone A : zone naturelle équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Seuls les bâtiments d'exploitation et les ouvrages d'intérêt collectif et du service public sont autorisés, sous réserve de respecter l'environnement (milieu naturel et ensemble paysager). Une partie des terres agricoles est comprise dans le zonage rouge du PPRI. Ainsi pour concilier intérêt agricole de ces terrains et prise en compte des risques d'inondation, ces parcelles ont été classées en zone agricole strict (ASi) où toute construction même agricole est interdite. Cette disposition permet de garantir la sécurité des biens et des personnes, le bon écoulement des eaux.

Zone N : zone naturelle dont une majorité est concernée par des risques d'inondation importants et qu'il est essentiel de maintenir afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes et d'éviter au maximum de gêner le bon écoulement des eaux lors de crues.

Elle compte également des massifs forestiers jouant le rôle de coupure verte au sein du tissu urbain et entre les différentes zones.

Elle comporte également le secteur **NI** affecté à la réalisation d'équipements de tourisme et de loisirs

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme **espaces boisés à conserver** ; y figurent également **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics**.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R130-15 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces publics feront l'objet de la précision de leur destination et du bénéficiaire de la réservation.

Le zonage du PLU a pris en compte les risques d'inondation définis par le service navigation Rhône-Saône, en charge d'élaborer le PPRI concernant la Saône. Aussi, les zones soumises à un risque d'inondation sont indiquées par un indice « i » sur les documents graphiques et font l'objet de certaines prescriptions plus précises.

Une fois approuvé, c'est le règlement du PPRI qui s'imposera à celui du PLU.

Ces zonages particuliers sont reportés sur les documents graphiques de ce présent règlement.

Article 4 - Adaptations mineures – immeubles bâtis existants – équipements techniques – reconstruction après sinistre

« Les règles et servitudes définies par un plan local de l'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

« Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions » (règles édictées par le présent règlement) « le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble » (article R. 111-19 du code de l'urbanisme)

Les équipements techniques (transformateurs électriques, abri bus, etc....) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements des zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée (article L. 111-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 02 Juillet 2003).

Article 5 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussement de sol.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

Délimitation de la zone

Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

L'objectif de la zone UA est de conserver, voire de renforcer, la physionomie et l'identité des bourgs de CHAMBLANC, LABRUYERE, PAGNY-LE-CHATEAU ET PAGNY-LA-VILLE ainsi que la diversité des fonctions.

A Pagny-le-Château, la zone UA comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de 300 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la voie extérieure.

La loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit prévoit qu'à l'intérieur de ces couloirs affectés par le bruit, les bâtiments à construire à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Une partie de la zone UA est comprise dans le périmètre des 500m de la servitude liée à la présence d'un monument historique.

A Pagny-la-Ville : une grande partie de la zone UA est comprise dans le périmètre des 500m de la servitude liée à la présence d'un monument historique.

Dispositions réglementaires applicables

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les activités industrielles,
- les entrepôts de toute nature,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les constructions nouvelles destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole sauf celles mentionnées à l'article 2
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les terrains d'accueil affectés à l'accueil des habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage de commerce seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les constructions à usage d'artisanat seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les constructions à usage de bureaux et de services seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les installations classées soumises à déclaration seulement si elles sont compatibles avec le voisinage d'un quartier d'habitat
- les constructions nouvelles à vocation agricoles et les extensions de bâtiments agricoles existants, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de risques incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. L'autorisation de ces extensions reste soumise aux dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ainsi qu'à celles du règlement sanitaire départemental.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de santé, de soins, et d'action sociale, ainsi que ceux à usage d'hébergement touristique devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995.

En Zone UAi : sont autorisés tous les types d'occupations et utilisations du sol admis en zone UA mis à part les établissements dits « sensibles » c'est-à-dire les établissements présentant une vulnérabilité particulière et/ou contribuant à la sécurité des personnes, à la protection des biens et à la gestion de crise. Cela comprend :

- les centres de soin : pouvant abriter des personnes à mobilité réduite
- les centres de secours (gendarmerie, pompiers...) : assurant la sécurité des biens et des personnes,
- les établissements scolaires.

Afin d'éviter que les constructions ne soient endommagées par une inondation plus sévère que celles connues par le passé, seules les constructions dont le rez-de-chaussée est situé 20 centimètres au-dessus de la cote de référence de la crue centennale calculée sont autorisées. Ce qui signifie que la construction de sous-sol est interdite.

	Cote de référence de la crue centennale calculée
Pagny-la-Ville	180,9
Pagny-le-Château	180,9
Labruyère	180,5
Chamblanc	180,3

Cependant pour les extensions de bâtiments existants, la possibilité de déroger à cette règle de hauteur minimum de plancher pourra être accordée sous réserve d'un avis favorable des services Navigation Saône-Rhône et dans la limite d'une superficie de 25m² maximum.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une 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.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

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

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

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

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes voisines existantes ou éventuelles.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées : Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées :
 - Soit, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
 - Soit lorsque le raccordement n'est pas possible lors de l'implantation à défaut d'existence du réseau, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, est autorisé, sous réserve :
 - de l'agrément des services compétents ;
 - de la prise en charge d'engagement par le pétitionnaire de raccorder, à sa charge, son installation au réseau collectif.

Lorsqu'un réseau d'assainissement de type séparatif est présent, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales :
 - Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.
 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.
 - Dans l'attente de la réalisation ou du prolongement du réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnements, des voies de circulation, etc....
 - l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Lorsque les impératifs techniques le permettent, tous les réseaux doivent être établis en souterrain, en particulier dans les lotissements et les opérations d'ensemble. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

Dans les zones UAI :

- Installer les dispositifs de coupure des réseaux techniques et les équipements de chauffage électrique 50 centimètres au-dessus de la cote de référence. Ces dispositifs devront être accessibles en période de crue et automatiques dans le cas où l'occupation des locaux n'est pas permanente. S'il est impossible de mettre ces équipements au moins à 50 centimètres au-dessus de la cote de référence, les branchements et les câbles devront être étanches.
- Installer un tableau de distribution électrique conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans tout le niveau inondable, sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Placer les équipements électriques au dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Placer les prises électriques à 50 centimètres au moins au dessus de la cote de référence.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

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

Pour l'application des règles édictées ci-après n'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,
- Soit à une distance de l'alignement d'au moins égale à trois mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes ;
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

Article 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

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

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

Article 9 - Emprise au sol

Les constructions devront respecter un coefficient d'emprise au sol inférieur ou égal à 0,9.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du sol naturel avant travaux. Les niveaux partiellement enterrés seront pris en compte si le plancher du niveau supérieur est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux, soit (R+2), non compris les combles, qui peuvent être aménagés, mais dont l'encuvement est limité à 1,20 mètre de hauteur.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 11 - Aspect extérieur

Généralités

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

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

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

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

Toitures

1. Formes des toitures

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 35° pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension des bâtiments principaux.

2. Matériaux de toiture

- Les matériaux de toiture recommandés sont :
 - les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
 - les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
 - les bardeaux d'asphalte,
 - l'ardoise.
- Le fibrociment peut être utilisé en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage d'activités économique ou à usage agricole

Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.
- Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement

Clôtures

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et doivent être constituées :
 - soit par des haies vives d'essences locales,
 - soit par des grilles doublées ou non de haies vives d'essences locales, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal,
 - soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives d'essences locales,
 - soit par des clôtures maçonnées dont le traitement sera de même que les murs de façades des constructions.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

En zone UAi, seules les clôtures pour les jardins privés, privatifs ou publics avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Divers

- Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à minimiser l'impact visuel de ces équipements dans le paysage.
- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

TOUTEFOIS :

Les projets d'architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes peuvent être envisagés dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement

Article 12 - Stationnement

Les places de stationnement nécessaires aux habitations et activités, pour les véhicules automobiles et les deux roues, devront être aménagées en dehors des voies publiques.

Une place au moins par habitation doit être prévue :

- soit sur le terrain même de l'opération
- soit en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4, 5 et 6) du Code de l'urbanisme.

Article 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme

Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations :

- dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux ;
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre par 50 m² de terrain ;
- les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

Zone UF

Délimitation de la zone

Cette zone est principalement affectée aux activités artisanales, de bureaux ou de services qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat. Les activités industrielles sont également autorisées sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'un quartier d'habitat.

A Pagny-le-Château, la zone UF comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de 300 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la voie extérieure de la voie la plus proche.

La loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit prévoit qu'à l'intérieur de ces couloirs affectés par le bruit, les bâtiments à construire à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Dispositions réglementaires applicables

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées à abriter des activités cultuelles ou culturelles ;
- les terrains de camping, de caravanes et d'habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol admis

Sont admises

- les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux ou de services, les activités industrielles sont également autorisées sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'un quartier d'habitat.
- les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement de la zone, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sols directement liés aux implantations admises et aux aménagements paysagers de la zone. Sachant que comme le stipule l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme : dans les communes dotées d'un PLU rendu public et approuvé, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la profondeur ou la hauteur excède 2 m, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable « délivrée » au nom de l'Etat.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 2 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et doivent, en outre, présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, etc.

Accès

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

Les accès doivent avoir au moins 6 mètres de largeur de chaussée et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux handicapés physiques.

L'autorisation et les conditions d'accès sont fixées par les services gestionnaires des voies.

Voirie

Les voiries doivent avoir au moins 7 mètres de largeur de chaussée et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent aisément faire demi-tour.

Article 3 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ; le raccordement doit être équipé d'un système de disconnexion réglementaire pour éviter des retours d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Assainissement

▪ Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'effluents polluants doit être raccordée par un système séparatif aux réseaux collectifs d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Lorsque le raccordement n'est pas possible lors de l'implantation à défaut d'existence du réseau, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, est autorisé, sous réserve :
 - de l'agrément des services compétents ;
 - de la prise en charge d'engagement par le pétitionnaire de raccorder, à sa charge, son installation au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités implantées dans le réseau collectif d'assainissement devra être assortie d'un **traitement ou prétraitement** approprié ; les branchements seront obligatoirement exécutés avec des regards de raccordement permettant de procéder à d'éventuels prélèvements aux fins d'analyses.

▪ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être, soit absorbées en totalité sur le tènement, soit déversées vers le réseau collecteur, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir. Suivant l'importance des tènements, des bassins de rétention d'orage seront imposés.
- Les eaux pluviales en provenance des voiries seront dirigées vers des bassins conçus et dimensionnés pour la récupération des pollutions par déversements accidentels.

- Les eaux en provenance d'aire de lavage de matériel ou de ruissellement des aires de stationnement transiteront par un séparateur déshuileur-débourbeur de dimension adaptée, avant d'être rejetées dans le réseau collecteur.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge des utilisateurs du sol.

Electricité, téléphone, gaz, fibre optique et autres réseaux

Lorsque les impératifs techniques le permettent, tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

Article 4 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article 5 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, à l'exclusion des locaux annexes (gardiennage, locaux poubelle, locaux sprinkler, station d'épuration, etc.) et, à moins de raisons techniques particulières (poste EDF, etc.), seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 7 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies routières.

Article 6 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 5 mètres par rapport aux limites séparatives..

Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans le cas suivant :

- La hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres et leur longueur 10 mètres sur la limite séparative ;

Dans tous les cas, les installations classées doivent respecter un recul suffisant par rapport aux constructions voisines. Ce recul doit être au moins égal à la distance qui leur est imposée réglementairement par rapport aux constructions existantes ou aux limites de propriété. Dans le cadre de la réglementation sur les entrepôts soumis à autorisation, le recul minimal par rapport à la limite de propriété est de 20 mètres.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées ainsi : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à 5 mètres.

Article 8 - Emprise au sol

L'emprise au sol résulte de l'application des articles 6 à 14 du présent règlement : elle n'est pas réglementée.

Article 9 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment.

Pour l'application de ce §, ne sont pas pris en compte les parties de constructions énumérées ci-après : ouvrages techniques et autres infrastructures tels que les ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc...).

La hauteur des constructions doit pas excéder 12 m.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les installations et constructions d'intérêt collectif peuvent être exemptées de cette règle de hauteur.

Article 10 - Aspect extérieur

Généralités

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le caractère général du site et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions dont l'aspect général où certains détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, pourront être refusées.

Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité des matériaux qui le constitue correspond à cet emploi.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. Les enduits seront très soignés, finition grattée ou frisée fin ; l'enduit « à la branche projetée » est interdit.

Les couvertures des aires de stockage devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments accueillant les programmes dont elles dépendent.

La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

Façades

Les projets de couleur de façade doivent être joints à la demande de permis de construire.

Les pignons ou façades secondaires seront traités avec le même soin et dans le prolongement des façades principales.

Toitures

La longueur des faitage ne doit pas dépasser 50 mètres par volume, sauf impératif technique ou exigence fonctionnelle justifiée. Au-delà, les volumes seront regroupés par tranche de 50 mètres maximum, avec des variations d'altitude de faitage d'au moins 0,50 à 1 mètre.

Les matériaux de toitures ne doivent pas être réfléchissants.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et les annexes.

Couleurs

L'emploi du blanc ou de couleurs criardes ou discordantes est interdit.

Dans le cas où les matériaux apparents ne gardent pas leur aspect naturel (béton brut soigneusement coffré, métal ou bois), quelques principes de coloration sont prescrits ; la teinte des façades du corps principal du bâtiment, y compris en toiture traitée comme une cinquième façade, une « tonique » ou teinte différente de faible épaisseur est admise en partie basse ou partiellement sur les menuiserie.

Enseignes et sigles

Toute signalétique, telle que raison sociale d'une société, sera peinte ou posée sur le corps même du bâtiment et son emprise restera inférieure à 10% de la surface de la façade sur laquelle elle est appliquée.

Les enseignes rapportées en dehors des façades sont interdites sauf sur un support adapté n'excédant pas 2,50 m de hauteur placé en avant des constructions ou sur la clôture à proximité du portail d'entrée.

Superstructures

Les superstructures techniques devront faire aussi l'objet d'une réflexion visant dès la conception d'origine à la meilleure intégration. Quant l'intégration complète ne sera pas possible, un traitement architectural volontaire sera proposé par le concepteur pour assurer une bonne relation entre ces organes et la volumétrie générale.

Des installations démontables sont admises dans la mesure où leur intégration dans l'environnement est assurée.

L'utilisation de cabanes de chantiers n'est autorisée que pour la durée des chantiers de construction et jusqu'à la date de réception des constructions, installations ou ouvrages, terme de rigueur

Abords et dépendances

La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

Les couvertures des aires de stockage devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments accueillant les programmes dont elles dépendent.

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures doivent être édifiées en respectant les dispositions réglementaires en vigueur. La hauteur maximum des clôtures pleines est de 2,50 mètres.

En règle générale, ces clôtures doivent :

- Etre d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant ;
- Etre constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à minimiser l'impact visuel de ces équipements dans le paysage.

La hauteur des exhaussements de sol réalisée autour de la construction doit être suffisant pour assurer le stationnement des véhicules du personnel, des clients, des visiteurs, des transports, etc...

TOUTEFOIS :

Les projets d'architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes peuvent être envisagés dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement

Article 11 - Stationnement

Le stationnement des véhicules (automobiles et camions) ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage artisanal, de bureaux ou de services : 1 place pour 30m² de SHON au moins ;
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif ou de services destinées à recevoir du public :
 - 2 places pour 30 m² de S.H.O.N. pour une S.H.O.N. < 1 000 m² ;
 - 3 places pour 30 m² de S.H.O.N. pour une S.H.O.N. > 1 000 m² ;

Article 12 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres non construits de chaque parcelle seront aménagés et plantés dans le souci de maintenir et promouvoir la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés ; les espèces dites décoratives seront évitées. D'une manière générale sont préconisées les feuilles de type marcescents (qui perdent leurs feuilles à la repousse des nouvelles) comme les charmes, les chênes, etc., de toutes formes ;
- les espaces verts représentent au minimum 10 % de la surface de la parcelle ;
- le plan d'aménagement des abords et la réalisation des espaces verts devront être prévus au dossier du permis de construire ;
- les espaces libres, y compris les aires de stationnement, cours des camions et circulations internes, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 80 m² ;
- les aires de stockage à l'aire libre devront être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre invisibles depuis les voies d'accès ;
- les abords non utilisés seront végétalisés.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 13 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

Zone UX

Délimitation de la zone

Cette zone est affectée aux activités économiques : industrielles, logistiques et de service y compris hôtellerie, restauration, bureaux et services publics qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place ni dans les zones d'habitat ni dans leur immédiate proximité.

La zone UX est comprise dans le périmètre de la ZAC « Porte d'Or » approuvée le 11 octobre 1993.

La loi Solidarité Renouvellement Urbain de décembre 2000, a imposé que les règles applicables dans une ZAC soient intégrées dans le document d'urbanisme général des communes à savoir le PLU.

Dispositions réglementaires applicables

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2 ci-dessous;
- les constructions destinées à abriter des activités culturelles ou culturelles ;
- les villages-expo ;
- les terrains de camping, de caravanes et d'habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage « d'habitation d'accompagnement », indispensables à une activité autorisée (direction, gardiennage, sécurité...) sous réserve que la surface de chaque construction soit limitée à 100 m² ;
- les affouillements et exhaussements de sols directement liés aux implantations admises et aux aménagements paysagers de la zone. Sachant que comme le stipule l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme : dans les communes dotées d'un PLU rendu public et approuvé, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la profondeur ou la hauteur excède 2 m, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable « délivrée » au nom de l'Etat.

En Zone UXi : sont autorisés tous les types d'occupations et utilisations du sol admis en zone UX.

Cependant, afin d'éviter que les constructions ne soient endommagées par une inondation plus sévère que celles connues par le passé, seules les constructions dont le rez-de-chaussée est situé 20 centimètres au-dessus de la cote de référence de la crue centennale calculée sont autorisées. Ce qui signifie que la construction de sous-sol est interdite.

	Cote de référence de la crue centennale calculée
Pagny-la-Ville	180,9
Pagny-le-Château	180,9
Labruyère	180,5
Chamblanc	180,3

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique ; ils doivent, en outre, présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, etc.

Accès

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

Les accès doivent avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours et autres endroits où la visibilité est mauvaise ;

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre ;

Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux handicapés physiques.

L'autorisation et les conditions d'accès sont fixées par les services gestionnaires des voies.

Voirie

Les voiries doivent avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours et autres endroits où la visibilité est mauvaise ;

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent aisément faire demi-tour.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ; le raccordement doit être équipé d'un système de disconnexion réglementaire pour éviter des retours d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Assainissement

▪ Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'effluents polluants doit être raccordée par un système séparatif aux réseaux collectifs d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Lorsque le raccordement n'est pas possible lors de l'implantation à défaut d'existence du réseau, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, est autorisé, sous réserve :
 - de l'agrément des services compétents ;
 - de la prise en charge d'engagement par le pétitionnaire de raccorder, à sa charge, son installation au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités implantées dans le réseau collectif d'assainissement devra être assortie d'un **traitement ou prétraitement** approprié ; les branchements seront obligatoirement exécutés avec des regards de raccordement permettant de procéder à d'éventuels prélèvements aux fins d'analyses.

▪ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être, soit absorbées en totalité sur le tènement, soit déversées vers le réseau collecteur, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir. Suivant l'importance des tènements, des bassins de rétention d'orage seront imposés.
- Les eaux pluviales en provenance des voiries seront dirigées vers des bassins conçus et dimensionnés pour la récupération des pollutions par déversements accidentels et validé dans le cadre de l'autorisation délivrée sur le fondement de la loi sur l'eau.

- Les eaux en provenance d'aire de lavage de matériel ou de ruissellement des aires de stationnement transiteront par un séparateur déshuileur-débourbeur de dimension adaptée, avant d'être rejetées dans le réseau collecteur.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge des utilisateurs du sol.

Electricité, téléphone, gaz, fibre optique et autres réseaux

Lorsque les impératifs techniques le permettent, tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

Dans les zones UXi :

- Installer les dispositifs de coupure des réseaux techniques et les équipements de chauffage électrique 50 centimètres au-dessus de la cote de référence. Ces dispositifs devront être accessibles en période de crue et automatiques dans le cas où l'occupation des locaux n'est pas permanente. S'il est impossible de mettre ces équipements au moins à 50 centimètres au-dessus de la cote de référence, les branchements et les câbles devront être étanches.
- Installer un tableau de distribution électrique conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans tout le niveau inondable, sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Placer les équipements électriques au dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Placer les prises électriques à 50 centimètres au moins au dessus de la cote de référence.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

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

Les constructions, à l'exclusion des locaux annexes (gardiennage, locaux poubelle, locaux sprinkler, station d'épuration, etc.) et, à moins de raisons techniques particulières (poste EDF, etc.), seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 7 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies routières internes au Technoport ou de l'embranchement ferré principal, cette marge étant portée à 15 mètres de l'axe de la RD 976 en bordure de cette voie.

Article 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative et respecter le retrait suivant : $L = H/2$, H étant la hauteur de la construction à la gouttière ou à l'acrotère (ou au faîtage à défaut d'existence de gouttière).

Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans le cas suivant :

- La hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative ;

Dans tous les cas, les installations classées doivent respecter un recul suffisant par rapport aux constructions voisines. Ce recul doit être au moins égal à la distance qui leur est imposée réglementairement par rapport aux constructions existantes ou aux limites de propriété.

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

Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées ainsi : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à 5 mètres.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol résulte de l'application des articles 6 à 14 du présent règlement : elle n'est pas réglementée.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Néant.

Article 11 - Aspect extérieur

Généralités

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le caractère général du site et l'harmonie des paysages environnants.

Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité des matériaux qui le constituent correspond à cet emploi.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. Les enduits seront très soignés, finition grattée ou frisée fin ; l'enduit « à la branche projetée » est interdit.

Les couvertures des bâtiments annexes (local de surveillance...) devront être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal dont elles dépendent.

Façades

Les projets de couleur de façades doivent être joints à la demande de permis de construire.

Les pignons ou façades secondaires seront traités avec le même soin et dans le prolongement des façades principales.

Abords et dépendances

La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

Les couvertures des aires de stockage devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments accueillant les programmes dont elles dépendent.

Les superstructures techniques devront faire aussi l'objet d'une réflexion visant dès la conception d'origine à la meilleure intégration. Quand l'intégration complète ne sera pas possible, un traitement architectural volontaire sera proposé par le concepteur pour assurer une bonne relation entre ces organes et la volumétrie générale.

Des installations démontables sont admises dans la mesure où leur intégration dans l'environnement est assurée.

L'utilisation des cabanes de chantiers n'est autorisée que pour la seule durée des chantiers de construction et jusqu'à la date de réception des constructions, installations ou ouvrages, terme de rigueur.

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures doivent être édifiées en respectant les dispositions réglementaires en vigueur. La hauteur maximum des clôtures pleines est de 2,50 mètres, cette hauteur pouvant être dépassée pour des impératifs de sécurité.

En règle générale, ces clôtures doivent :

- Etre d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant ;
- Etre le plus souvent constituées de plantations d'arbres et d'arbustes, éventuellement doublées d'un grillage.

TOUTEFOIS :

Les projets d'architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes peuvent être envisagés dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement

Article 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules (automobiles et camions) ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage industriel ou logistique : 1 place de stationnement au moins pour 400 m² de SHON ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place au moins pour 40 m² de SHON.

Article 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres non construits de chaque parcelle seront aménagés et plantés dans le souci de maintenir et promouvoir la qualité paysagère de l'ensemble du Technoport.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés ; les espèces dites décoratives seront évitées. D'une manière générale sont préconisées les feuilles de type marcescents (qui perdent leurs feuilles à la repousse des nouvelles) comme les charmes, les chênes, etc., de toutes formes ;
- les espaces verts représentent au minimum 10 % de la surface de la parcelle ;
- le plan d'aménagement des abords et la réalisation des espaces verts devront être prévus au dossier du permis de construire ;
- les espaces libres, y compris les abords des aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou d'un arbuste par 80 m²,
- les aires de stockage à l'aire libre devront être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre invisibles depuis les voies d'accès ;
- les abords non utilisés seront végétalisés.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AUA

Délimitation de la zone

Destinée à l'habitation et ces annexes, cette zone contiguë des zones d'habitation existantes devra faire l'objet d'une urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant toute ou partie de la zone afin d'éviter d'enclaver des terrains, de générer des délaissés, de rendre plus onéreux les équipements publics, etc...

La zone AUA est urbanisable à court terme en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate de la zone, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

A Pagny-le-Château, la zone AUA comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de 300 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la voie extérieure de la voie la plus proche. La loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit prévoit qu'à l'intérieur de ces couloirs affectés par le bruit, les bâtiments à construire à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

A Pagny-le-Château et à Pagny-la-Ville : une partie de la zone AUA est comprise dans le périmètre des 500m de la servitude liée à la présence d'un monument historique. Les permis de construire situés dans cette zone seront soumis à l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France.

L'objectif de la zone AUA est de permettre le développement urbain des communes tout en conservant, voire en renforçant, la physionomie et l'identité des bourgs de CHAMBLANC, LABRUYERE, PAGNY-LE-CHATEAU ET PAGNY-LA-VILLE ainsi que la diversité des fonctions.

Dispositions réglementaires applicables

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les activités industrielles,
- les entrepôts de tout nature,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les constructions nouvelles destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les terrains d'accueil affectés à l'accueil des habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage de commerce seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les constructions à usage d'artisanat seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les constructions à usage de bureaux et de services seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les installations classées soumises à déclaration, elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de santé, de soins, et d'action sociale, ainsi que ceux à usage d'hébergement touristique devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

En Zone AUAi : sont autorisés tous les types d'occupations et utilisations du sol admis en zone AUA mis à part les établissements dits « sensibles » c'est-à-dire des établissements présentant une vulnérabilité particulière et/ou contribuant à la sécurité des personnes, à la protection des biens et à la gestion de crise. Cela comprend :

- les centres de soin : pouvant abriter des personnes à mobilité réduite
- les centres de secours (gendarmerie, Pompiers...) : assurant la sécurité des biens et des personnes.
- les établissements scolaires.

Afin d'éviter que les constructions ne soient endommagées par une inondation plus sévère que celles connues par le passé, seules les constructions dont le rez-de-chaussée est situé 20 centimètres au-dessus de la cote de référence de la crue centennale calculée sont autorisées. Ce qui signifie que la construction de sous-sol est interdite.

	Cote de référence de la crue centennale calculée
Pagny-la-Ville	180,9
Pagny-le-Château	180,9
Labruyère	180,5
Chamblanc	180,3

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une 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.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

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

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

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

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes voisines existantes ou éventuelles.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées :
 - Lorsque le raccordement n'est pas possible lors de l'implantation à défaut d'existence du réseau, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, est autorisé, sous réserve :
 - de l'agrément des services compétents ;
 - d'engagement du pétitionnaire de raccorder, à sa charge, son installation au réseau collectif.
- Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- Eaux pluviales :
 - Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.
 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.
 - Dans l'attente de la réalisation ou du prolongement du réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnements, des voies de circulation, etc....
 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Lorsque les impératifs techniques le permettent, tous les réseaux doivent être établis en souterrain, en particulier dans les lotissements et les opérations d'ensemble. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

Dans les zones AUAi :

- Installer les dispositifs de coupure des réseaux techniques et les équipements de chauffage électrique 50 centimètres au-dessus de la cote de référence. Ces dispositifs devront être accessibles en période de crue et automatiques dans le cas où l'occupation des locaux n'est pas permanente. S'il est impossible de mettre ces équipements au moins à 50 centimètres au-dessus de la cote de référence, les branchements et les câbles devront être étanches.
- Installer un tableau de distribution électrique conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans tout le niveau inondable, sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Placer les équipements électriques au dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Placer les prises électriques à 50 centimètres au moins au dessus de la cote de référence.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

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

Pour l'application des règles édictées ci-après n'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,

- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à trois mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes ;
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement ;

Article 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

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

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

Article 9 - Emprise au sol

Les constructions devront respecter un coefficient d'emprise au sol inférieur ou égal à 0,9.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du sol naturel avant travaux. Les niveaux partiellement enterrés seront pris en compte si le plancher du niveau supérieur est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux, soit (R+2), non compris les combles, qui peuvent être aménagés, mais dont l'encuvement est limité à 1,20 mètre de hauteur.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 11 - Aspect extérieur

Généralités

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

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

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

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

Toitures

1. Formes des toitures

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 35° pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension des bâtiments principaux.

2. Matériaux de toiture

- Les matériaux de toiture recommandés sont :

Règlement du Plan local d'urbanisme - Lachampagny -

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
- les bardeaux d'asphalte,
- l'ardoise
- Le fibrociment peut être utilisé en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage d'activités économique ou à usage agricole

Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.
- Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement

Clôtures

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2mètres de hauteur et doivent être constituées :
 - soit par des haies vives d'essences locales,
 - soit par des grilles doublées ou non de haies vives d'essences locales, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal,
 - soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives d'essences locales,
 - soit par des clôtures maçonnées dont le traitement sera de même que les murs de façades des constructions.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

En zone AUAi, seules les clôtures pour les jardins privés, privatifs ou publics avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Divers

- Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à minimiser l'impact visuel de ces équipements dans le paysage.
- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

TOUTEFOIS :

Les projets d'architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes peuvent être envisagés dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement

Article 12 - Stationnement

Les places de stationnement nécessaires aux habitations et activités, pour les véhicules automobiles et les deux roues, devront être aménagées en dehors des voies publiques.

Une place au moins par habitation doit être prévue :

- soit sur le terrain même de l'opération
- soit en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait

réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4, 5 et 6) du Code de l'urbanisme.

Article 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme

Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations :

- dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux ;
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre par 50 m² de terrain ;
- les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Dans les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 5% du terrain hors voirie doivent être traités en espace libre commun à tous les lots et aménagés en espaces verts ou de jeux.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certaines constructions inesthétiques (annexes, dépôts, ateliers,...). Leur volume sera adapté à leur fonction. Ces écrans de verdure consisteront soit des haies vives à feuilles persistantes, soit des plantations d'arbustes.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

Zone 1AUA

Délimitation de la zone

Destinée à l'habitation et ces annexes, cette zone contiguë des zones d'habitation existantes devra faire l'objet d'une urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant toute ou partie de la zone afin d'éviter d'enclaver des terrains, de générer des délaissés, de rendre plus onéreux les équipements publics, etc...

la zone 1AUA dont l'ouverture à l'urbanisation doit être différée en raison de l'absence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate de la zone, ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'à la suite d'une modification ou d'une révision du PLU. C'est également à cette occasion que le règlement de cette zone sera complété. En effet, pour l'heure, seuls les articles 1 et 2 décrivant les types d'utilisation et d'occupation du sol sont précisés. L'article 6, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques rappelle uniquement dans un premier temps, la marge de recul de 20 mètres imposée sur la commune de Labruyère (voir partie Graphique), il sera lui aussi amendé lors d'une procédure de modification ou de révision.

A Pagny-le-Château, la zone 1AUA comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de 300 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la voie extérieure de la voie la plus proche. La loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit prévoit qu'à l'intérieur de ces couloirs affectés par le bruit, les bâtiments à construire à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

L'objectif de la zone 1AUA est de permettre le développement urbain des communes tout en conservant, voire en renforçant, la physionomie et l'identité des bourgs de CHAMBLANC, LABRUYERE, PAGNY-LE-CHATEAU ET PAGNY-LA-VILLE ainsi que la diversité des fonctions.

Dispositions réglementaires applicables

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les activités industrielles,
- les entrepôts de tout nature,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les constructions nouvelles destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les terrains d'accueil affectés à l'accueil des habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage de commerce seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les constructions à usage d'artisanat seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les constructions à usage de bureaux et de services seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

- les installations classées soumises à déclaration, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

Les constructions nouvelles a usage d'habitation, de santé, de soins, et d'action sociale, ainsi que ceux à usage d'hébergement touristique devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

En Zone 1AUAi : sont autorisés tous les types d'occupations et utilisations du sol admis en zone AUA mis à part les établissements dits « sensibles » c'est-à-dire des établissements présentant une vulnérabilité particulière et/ou contribuant à la sécurité des personnes, à la protection des biens et à la gestion de crise. Cela comprend :

- les centres de soin : pouvant abriter des personnes à mobilité réduite
- les centres de secours (gendarmerie, Pompiers...) : assurant la sécurité des biens et des personnes.
- les établissements scolaires.

Afin d'éviter que les constructions ne soient endommagées par une inondation plus sévère que celles connues par le passé, seules les constructions dont le rez-de-chaussée est situé 20 centimètres au-dessus de la cote de référence de la crue centennale calculée sont autorisées. Ce qui signifie que la construction de sous-sol est interdite.

	Cote de référence de la crue centennale calculée
Pagny-la-Ville	180,9
Pagny-le-Château	180,9
Labruyère	180,5
Chamblanc	180,3

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

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

Sur la commune de Labruyère, l'aménagement des zones 1AUA et 1AUAi devra être pensé simultanément par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble commune pour les deux zones. Si cet effort n'est pas fourni, il sera très difficile de pouvoir optimiser l'espace de la zone 1AUAi soumises aux risques d'inondation.

En effet, dans la zone 1AUAi, ce sont les fonds de parcelles proches de la route des Patis qui sont comprises dans la zone d'aléa faible et qui risquent d'être inondées. Aussi, l'opération d'aménagement d'ensemble devra prendre en compte la bande d'inconstructibilité de 20 m portée sur la partie graphique du règlement.

Zone AUF

Délimitation de la zone

Cette zone concerne des espaces destinés à accueillir des activités artisanales, de bureaux ou de services, qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

Ce secteur est destiné à être urbanisé à terme par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant toute ou partie de la zone afin d'éviter d'enclaver des terrains, de générer des délaissés, de rendre plus onéreux les équipements publics, etc...

A Pagny-le-Château, la zone AUF comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de 300 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la voie extérieure de la voie la plus proche. La loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit prévoit qu'à l'intérieur de ces couloirs affectés par le bruit, les bâtiments à construire à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Cette zone accueillera des activités économiques de même nature que celles de la zone UF excepté les entreprises industrielles.

Dispositions réglementaires applicables

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées à abriter des activités culturelles ou culturellles ;
- les terrains de camping, de caravanes et d'habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol admis

Sont admises

- les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux ou de services, les activités industrielles sont également autorisées sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'un quartier d'habitat.
- les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement de la zone, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sols directement liés aux implantations admises et aux aménagements paysagers de la zone. Sachant que comme le stipule l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme : dans les communes dotées d'un PLU rendu public et approuvé, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la profondeur ou la hauteur excède 2 m, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable « délivrée » au nom de l'Etat.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 2 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique ; ils doivent, en outre, présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, etc.

Accès

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

Les accès doivent avoir au moins 6 mètres de largeur de chaussée et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours et autres endroits où la visibilité est mauvaise ;

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre ;

Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux handicapés physiques.

L'autorisation et les conditions d'accès sont fixées par les services gestionnaires des voies.

Voirie

Les voiries doivent avoir au moins 7 mètres de largeur de chaussée et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours et autres endroits où la visibilité est mauvaise ;

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent aisément faire demi-tour.

Article 3 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ; le raccordement doit être équipé d'un système de disconnexion réglementaire pour éviter des retours d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Assainissement

▪ Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'effluents polluants doit être raccordée par un système séparatif aux réseaux collectifs d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Lorsque le raccordement n'est pas possible lors de l'implantation à défaut d'existence du réseau, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, est autorisé, sous réserve :
 - de l'agrément des services compétents ;
 - de la prise en charge d'engagement par le pétitionnaire de raccorder, à sa charge, son installation au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités implantées dans le réseau collectif d'assainissement devra être assortie d'un **traitement ou d'un prétraitement** approprié ; les branchements seront obligatoirement exécutés avec des regards de raccordement permettant de procéder à d'éventuels prélèvements aux fins d'analyses.

▪ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être, soit absorbées en totalité sur le tènement, soit déversées vers le réseau collecteur, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir. Suivant l'importance des tènements, des bassins de rétention d'orage seront imposés.
- Les eaux pluviales en provenance des voiries seront dirigées vers des bassins conçus et dimensionnés pour la récupération des pollutions par déversements accidentels.
- Les eaux en provenance d'aires de lavage de matériel ou de ruissellement des aires de stationnement transiteront par un séparateur déshuileur-débourbeur de dimension adaptée, avant d'être rejetées dans le réseau collecteur.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge des utilisateurs du sol.

Electricité, téléphone, gaz, fibre optique et autres réseaux

Lorsque les impératifs techniques le permettent, tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

Article 4 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article 5 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, à l'exclusion des locaux annexes (gardiennage, locaux poubelle, locaux sprinkler, station d'épuration, etc.) et, à moins de raisons techniques particulières (poste EDF, etc.), seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 7 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies routières internes au Technoport ou de l'embranchement ferré principal, cette marge étant portée à 15 mètres de l'axe de la RD 976 en bordure de cette voie.

Article 6 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative et respecter le retrait suivant : $L = H/2$, H étant la hauteur de la construction à la gouttière ou à l'acrotère (ou au faîtage à défaut d'existence de gouttière).

Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans le cas suivant :

- La hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative ;

Dans tous les cas, les installations classées doivent respecter un recul suffisant par rapport aux constructions voisines. Ce recul doit être au moins égal à la distance qui leur est imposée réglementairement par rapport aux constructions existantes ou aux limites de propriété.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées ainsi : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à 5 mètres.

Article 8 - Emprise au sol

L'emprise au sol résulte de l'application des articles 6 à 14 du présent règlement : elle n'est pas réglementée.

Article 9 - Hauteur maximum des constructions

Néant.

Article 10 - Aspect extérieur

Généralités

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le caractère général du site et l'harmonie des paysages environnants.

Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité des matériaux qui le constitue correspond à cet emploi.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. Les enduits seront très soignés, finition grattée ou frisée fin ; l'enduit « à la branche projetée » est interdit.

Les couvertures des aires de stockage devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments accueillant les programmes dont elles dépendent.

Façades

Les projets de couleur de façades doivent être joints à la demande de permis de construire.

Les pignons ou façades secondaires seront traités avec le même soin et dans le prolongement des façades principales.

Toitures

Les matériaux de toiture ne doivent pas être réfléchissants.

Abords et dépendances

La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

Les couvertures des aires de stockage devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments accueillant les programmes dont elles dépendent.

Les superstructures techniques devront faire aussi l'objet d'une réflexion visant dès la conception d'origine à la meilleure intégration. Quand l'intégration complète ne sera pas possible, un traitement architectural volontaire sera proposé par le concepteur pour assurer une bonne relation entre ces organes et la volumétrie générale.

Des installations démontables sont admises dans la mesure où leur intégration dans l'environnement est assurée.

L'utilisation des cabanes de chantiers n'est autorisée que pour la seule durée des chantiers de construction et jusqu'à la date de réception des constructions, installations ou ouvrages, terme de rigueur.

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures doivent être édifiées en respectant les dispositions réglementaires en vigueur. La hauteur maximum des clôtures pleines est de 2,50 mètres.

En règle générale, ces clôtures doivent :

- Etre d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant ;
- Etre constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage.

TOUTEFOIS :

Les projets d'architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes peuvent être envisagés dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement

Article 11 - Stationnement

Le stationnement des véhicules (automobiles et camions) ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques. Il est exigé 1 place pour 30m² de SHON au moins.

Article 12 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres non construits de chaque parcelle seront aménagés et plantés dans le souci de maintenir et promouvoir la qualité paysagère de l'ensemble de Technoport.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés ; les espèces dites décoratives seront évitées. D'une manière générale sont préconisées les feuilles de type marcescents (qui perdent leurs feuilles à la repousse des nouvelles) comme les charmes, les chênes, etc., de toutes formes ;
- les espaces verts représentent au minimum 10 % de la surface de la parcelle ;
- le plan d'aménagement des abords et la réalisation des espaces verts devront être prévus au dossier du permis de construire ;
- les espaces libres, y compris les aires de stationnement, cours des camions et circulations internes, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 80 m² ;
- les aires de stockage à l'aire libre devront être masqués par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre invisibles depuis les voies d'accès ;
- les abords non utilisés seront végétalisés.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 13 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

Zone 1AUF

Délimitation de la zone

Cette zone concerne des espaces destinés à accueillir des activités artisanales, de bureaux ou de services, qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

La zone 1AUF dont l'ouverture à l'urbanisation doit être différée en raison de l'absence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate de la zone, ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'à la suite d'une modification ou d'une révision du PLU. C'est également à cette occasion que le règlement de cette zone sera complété. En effet, pour l'heure, seuls les articles 1 et 2 décrivant les types d'utilisation et d'occupation du sol sont précisés.

Ce secteur est destiné à être urbanisé à terme par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant toute ou partie de la zone afin d'éviter d'enclaver des terrains, de générer des délais, de rendre plus onéreux les équipements publics, etc...

Il accueillera des activités économiques de même nature que celles de la zone UF excepté les entreprises industrielles.

Dispositions réglementaires applicables

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions destinées à abriter des activités culturelles ou sportives ;
- les constructions à usage d'entrepôts logistiques, de fret, de transport ;
- les constructions à usage industriel ;
- les terrains de camping, de caravanes et d'habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité. La SHON nette ne devra pas dépasser une superficie de 100m² ;
- les constructions à usage de stockage indispensable afférentes aux activités artisanales ou industrielles dont elles dépendent sous réserve qu'elles se trouvent dans le même volume que les constructions à usage d'activités ;
- les affouillements et exhaussements de sols directement liés aux implantations admises et aux aménagements paysagers de la zone. Sachant que comme le stipule l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme : dans les communes dotées d'un PLU rendu public et approuvé, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la profondeur ou la hauteur excède 2 m, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable « délivrée » au nom de l'Etat.

Zone AUX

Délimitation de la zone

La zone AUX est une zone à urbaniser en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate de la zone, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

La zone AUX est traversée par l'autoroute A 36, elle est par conséquent concernée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, les constructions et installations nouvelles sont interdites ou soumises à une étude précise dite "loi Barnier".

Elle est destinée à accueillir des activités économiques : industrielles, logistiques et de service y compris hôtellerie, restauration, bureaux et services publics.

Cette zone comporte un secteur AUXm sur Pagny-le-Château, située à proximité de zones résidentielles, sur lequel seules les activités logistiques ou de services n'engendrant pas de risques ou de nuisances pour les habitants seront autorisées.

Une partie de la zone AUX est comprise dans le périmètre de la ZAC « Porte d'Or » approuvée le 11 octobre 1993.

La loi Solidarité Renouvellement Urbain de décembre 2000, a imposé que les règles applicables dans une ZAC soient intégrées dans le document d'urbanisme général des communes à savoir le PLU.

Dispositions réglementaires applicables

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2 ;
- les constructions destinées à abriter des activités culturelles ou culturelles ;
- les villages-expo ;
- les terrains de camping, de caravanes et d'habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont interdits sur le secteur AUXm:

- les constructions à usage industriel

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- Les plateformes et terre-plein directement liés à la voie d'eau et nécessaires au fonctionnement du port ;
- les constructions à usage « d'habitation d'accompagnement », indispensables à une activité autorisée (direction, gardiennage, sécurité...) sous réserve que la surface de chaque construction soit limitée à 100 m² ;
- les affouillements et exhaussements de sols directement liés aux implantations admises et aux aménagements paysagers de la zone. Sachant que comme le stipule l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme : dans les communes dotées d'un PLU rendu public et approuvé, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la profondeur ou la hauteur excède 2 m, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable « délivrée » au nom de l'état »

Sont admis sous conditions dans le secteur AUXm:

- Les constructions à usage logistique, de service, commercial n'engendrant ni des risques ni des nuisances incompatibles avec la proximité des zones résidentielles.

En Zone AUXi : sont autorisés tous les types d'occupations et utilisations du sol admis en zone AUX

Cependant, afin d'éviter que les constructions ne soient endommagées par une inondation plus sévère que celles connues par le passé, seules les constructions dont le rez-de-chaussée est situé à 20 centimètres au-dessus de la cote de référence de la crue centennale calculée sont autorisées.

	Cote de référence de la crue centennale calculée
Pagny-la-Ville	180,9
Pagny-le-Château	180,9
Labruyère	180,5
Chamblanc	180,3

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique ; ils doivent, en outre, présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, etc.

Accès

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

Les accès doivent avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours et autres endroits où la visibilité est mauvaise ;

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre ;

Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux handicapés physiques.

L'autorisation et les conditions d'accès sont fixées par les services gestionnaires des voies.

Voirie

Les voiries doivent avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent aisément faire demi-tour.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ; le raccordement doit être équipé d'un système de disconnexion réglementaire pour éviter des retours d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Assainissement

▪ Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'effluents polluants doit être raccordée par un système séparatif aux réseaux collectifs d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;

- Lorsque le raccordement n'est pas possible lors de l'implantation à défaut d'existence du réseau, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, est autorisé, sous réserve :
 - de l'agrément des services compétents ;
 - de la prise en charge d'engagement par le pétitionnaire de raccorder, à sa charge, son installation au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités implantées dans le réseau collectif d'assainissement devra être assortie d'un **traitement ou prétraitement** approprié ; les branchements seront obligatoirement exécutés avec des regards de raccordement permettant de procéder à d'éventuels prélèvements aux fins d'analyses.

▪ **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales doivent être, soit absorbées en totalité sur le tènement, soit déversées vers le réseau collecteur, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir. Suivant l'importance des tènements, des bassins de rétention d'orage seront imposés.
- Les eaux pluviales en provenance des voiries seront dirigées vers des bassins conçus et dimensionnés pour la récupération des pollutions par déversements accidentels et validé dans le cadre de l'autorisation délivrée sur le fondement de la loi sur l'eau.
- Les eaux en provenance d'aire de lavage de matériel ou de ruissellement des aires de stationnement transiteront par un séparateur déshuileur-débourbeur de dimension adaptée, avant d'être rejetées dans le réseau collecteur.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge des utilisateurs du sol.

Electricité, téléphone, gaz, fibre optique et autres réseaux

Lorsque les impératifs techniques le permettent, tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

En zone AUXI

- Installer les dispositifs de coupure des réseaux techniques et les équipements de chauffage électrique 50 centimètres au-dessus de la cote de référence. Ces dispositifs devront être accessibles en période de crue et automatiques dans le cas où l'occupation des locaux n'est pas permanente. S'il est impossible de mettre ces équipements au moins à 50 centimètres au-dessus de la cote de référence, les branchements et les câbles devront être étanches.
- Installer un tableau de distribution électrique conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans tout le niveau inondable, sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Placer les équipements électriques au dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Placer les prises électriques à 50 centimètres au moins au dessus de la cote de référence.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

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

Les constructions, à l'exclusion des locaux annexes (gardiennage, locaux poubelle, locaux sprinkler, station d'épuration, etc.) et, à moins de raisons techniques particulières (poste EDF, etc.), seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 7 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies routières internes au Technoport ou de l'embranchement ferré principal, cette marge étant portée à 15 mètres de l'axe de la RD 976 en bordure de cette voie..

Article 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative et respecter le retrait suivant : $L = H/2$, H étant la hauteur de la construction à la gouttière ou à l'acrotère (ou au faîtage à défaut d'existence de gouttière).

Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans le cas suivant :

- La hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.

Dans tous les cas, les installations classées doivent respecter un recul suffisant par rapport aux constructions voisines. Ce recul doit être au moins égal à la distance qui leur est imposée réglementairement par rapport aux constructions existantes ou aux limites de propriété.

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

Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées ainsi : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à 5 mètres.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol résulte de l'application des articles 6 à 14 du présent règlement : elle n'est pas réglementée.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Néant.

Article 11 - Aspect extérieur

Généralités

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le caractère général du site et l'harmonie des paysages environnants.

Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité des matériaux qui le constitue correspond à cet emploi.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. Les enduits seront très soignés, finition grattée ou frisée fin ; l'enduit « à la branche projetée » est interdit.

Les couvertures des bâtiments annexes (local de surveillance...) devront être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal dont elles dépendent.

Façades

Les projets de couleur de façades doivent être joints à la demande de permis de construire.

Les pignons ou façades secondaires seront traités avec le même soin et dans le prolongement des façades principales.

Abords et dépendances

La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

Les couvertures des aires de stockage devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments accueillant les programmes dont elles dépendent.

Les superstructures techniques devront faire aussi l'objet d'une réflexion visant dès la conception d'origine à la meilleure intégration. Quand l'intégration complète ne sera pas possible, un traitement architectural volontaire sera proposé par le concepteur pour assurer une bonne relation entre ces organes et la volumétrie générale.

Des installations démontables sont admises dans la mesure où leur intégration dans l'environnement est assurée.

L'utilisation de cabanes de chantiers n'est autorisée que pour la seule durée des chantiers de construction et jusqu'à la date de réception des constructions, installations ou ouvrages, terme de rigueur.

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures doivent être édifiées en respectant les dispositions réglementaires en vigueur. La hauteur maximum des clôtures pleines est de 2,50 mètres, cette hauteur pouvant être dépassée pour des impératifs de sécurité.

En règle générale, ces clôtures doivent :

- Etre d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant ;
- Etre la plus souvent constituées de plantations d'arbres et d'arbustes, éventuellement doublées d'un grillage.

TOUTEFOIS :

Les projets d'architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes peuvent être envisagés dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement

Article 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules (automobiles et camions) ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage industriel ou logistique : 1 place de stationnement au moins pour 400 m² de SHON ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place au moins pour 40 m² de SHON.

Article 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres non construits de chaque parcelle seront aménagés et plantés dans le souci de maintenir et promouvoir la qualité paysagère de l'ensemble du Technoport.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés ; les espèces dites décoratives seront évitées. D'une manière générale sont préconisées les feuilles de type marcescents (qui perdent leurs feuilles à la repousse des nouvelles) comme les charmes, les chênes, etc., de toutes formes ;
- les espaces verts représentent au minimum 10 % de la surface de la parcelle ;
- le plan d'aménagement des abords et la réalisation des espaces verts devront être prévus au dossier du permis de construire ;
- les espaces libres, y compris les abords des aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou d'un arbuste par 80 m²
- les aires de stockage à l'aire libre devront être masqués par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre invisibles depuis les voies d'accès ;
- les abords non utilisés seront végétalisés.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Zone A

Délimitation de la zone

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres des terres agricoles.

Une partie des terres agricoles est comprise dans le zonage rouge du PPRI. Ainsi pour concilier intérêt agricole de ces terrains et prise en compte des risques d'inondation, ces parcelles ont été classées en zone agricole strict (ASi) où toute construction même agricole est interdite. Cette disposition permet de garantir la sécurité des biens et des personnes, le bon écoulement de eaux.

Dispositions réglementaires applicables

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur ASi, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Dans le secteur ASi, toutes constructions même à usage agricole est interdite.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur ASi:

- les constructions nécessaires à l'activité agricole
- les constructions à usage d'habitation nécessaires et liées à l'activité agricole ou en cas de délocalisation complète d'une exploitation, sous réserve d'un logement par exploitant.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre.
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées directement à l'exploitation agricole (culture, élevage) ainsi que les bâtiments destinés au logement des récoltes, animaux et du matériel agricole.

Rappel : Les occupations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

En Zone Ai : sont autorisés tous les types d'occupations et utilisations du sol admis en zone A. Cependant, afin d'éviter que les constructions ne soient endommagées par une inondation plus sévère que celles connues par le passé, seules les constructions dont le rez-de-chaussée est situé 20 centimètres au-dessus de la cote de référence de la crue centennale calculée sont autorisées. Ce qui signifie que la construction en sous-sol est interdite.

	Cote de référence de la crue centennale calculée
Pagny-la-Ville	180,9
Pagny-le-Château	180,9
Labruyère	180,5
Chamblanc	180,3

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une 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.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

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

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

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

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante vis-à-vis des normes sanitaires en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.
 - En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel peut être admise. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors raccordée directement au réseau.
 - La possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscitées par les installations individuelles mises en œuvre en l'absence d'un réseau d'assainissement, en raison soit de la nature, soit de la surface du terrain.
- Eaux pluviales :
 - Les eaux pluviales sont recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.
 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux superficielles (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Lorsque les impératifs techniques le permettent, tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

En zone Ai

- Installer les dispositifs de coupure des réseaux techniques et les équipements de chauffage électrique 50 centimètres au-dessus de la cote de référence. Ces dispositifs devront être accessibles

en période de crue et automatiques dans le cas où l'occupation des locaux n'est pas permanente. S'il est impossible de mettre ces équipements au moins à 50 centimètres au-dessus de la cote de référence, les branchements et les câbles devront être étanches.

- Installer un tableau de distribution électrique conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans tout le niveau inondable, sans la couper dans les niveaux supérieurs.

- Placer les équipements électriques au dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.

- Placer les prises électriques à 50 centimètres au moins au dessus de la cote de référence.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

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

Pour l'application des règles édictées ci-après n'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au mur de la façade.

- une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement et de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer doit être respectée.
- Les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées soit dans le prolongement de ceux-ci soit à l'alignement
- Les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implanté à l'alignement.

Article 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (cages d'ascenseur, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc....),
- toute saillie inférieure ou égale à 1,2 m par rapport au mur de façade.

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux extensions des installations agricoles dont le projet n'en permet pas le respect.

Dans ce cas, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée et la marge de recul de 6 m pourra être ramenée à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent jouxter les limites séparatives s'ils sont de faible emprise et/ou que l'économie du projet le justifie.

Par exception, les bâtiments d'élevage et autres bâtiments agricoles soumis au recul réglementaire en application des lois spécifiques respecteront ce recul par rapport aux limites des zones U et AU destinées à l'habitat.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément :

- il demeure entre bâtiments une distance libre d'au moins 6 m,
- les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 9 - Emprise au sol

Néant

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Bâtiments d'habitation

- Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
 - soit du trottoir ou de l'accotement si le bâtiment est construit à l'alignement,
 - soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas immédiatement supérieur est situé à plus de 1 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, y compris les combles aménagés ou non aménagés. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

Autres constructions

- La hauteur des constructions agricoles ne doit pas dépasser 14 mètres au faîtage. Les annexes type silos ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.
- Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur.

Article 11 - Aspect extérieur

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

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

L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30%.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives d'essences locales,
- soit par des grilles doublées ou non de haies vives d'essences locales, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal,
- soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives d'essences locales,
- soit par un mur plein de même nature que celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En zone Ai, seules les clôtures avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

TOUTEFOIS :

Les projets d'architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes peuvent être envisagés dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement

Article 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégrées à ces dernières.

Article 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme

Règlement du Plan local d'urbanisme - Lachampagny -

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

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

Zone N

Délimitation de la zone

Cette zone a vocation :

- de protéger les boisements et les espaces naturels des communes.
- de maintenir en espace naturel le maximum des zones inondables rouges (celles qui ne sont cultivées) afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes et d'éviter au maximum de gêner le bon écoulement des eaux lors de crues.

Pour l'heure, nous n'avons pas la visibilité sur le tracé exact de la cote de référence de la crue centennale calculée en zone N. Il s'avère donc délicat de créer un sous zonage « Ni » comme cela a été fait pour les autres zones.

Néanmoins, grâce à la collaboration du service Navigation Saône-Rhône, nous savons d'ores et déjà que la majeure partie de la zone N est située en dessous de cette cote de référence – 1 mètre. Elle est donc soumise à des risques d'inondation conséquents.

Aussi, dans un souci de sécurité pour les personnes et leurs biens, chaque permis de construire déposé dans cette zone, sera systématiquement soumis à l'avis du service Navigation Saône-Rhône.

La zone N comprend également 2 secteurs NL affectés à la réalisation :

- d'équipements de tourisme et de loisirs sur la base de loisir du lac de Chour.
- d'un stade d'eau vive intercommunal sur la commune de Pagny-la-Ville

Dispositions réglementaires applicables

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone N, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations admises à l'article 2.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises sous conditions dans la zone N à l'exception du secteur NL:
 - les extensions mesurées des constructions existantes ne répondant pas à la vocation de la zone seulement si elles ne conduisent pas à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité,
 - dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments principaux, les constructions annexes aux habitations accolées ou indépendantes des bâtiments existants (garage, abri de jardin, bûcher, piscine...) en respectant les superficies maximums suivantes :
 - 40 m² pour les garages,
 - 20 m² pour les autres annexes à l'exception des piscines pour lesquelles il n'est pas fixé de taille maximum.
 - les maisons forestières de gardiennage dans les espaces boisés soumis au régime forestier à condition qu'elles soient affectées à l'usage exclusif de l'ONF,
 - les extensions mesurées des constructions existantes destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole,
 - la rénovation, la restauration ou la réhabilitation des bâtiments existants, sans modification du volume existant avec ou sans changement de destination si les équipements publics permettent de satisfaire aux besoins liés à ces évolutions (application de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme), dans l'objectif de sauvegarde du patrimoine rural,
- Sont admises seulement en secteur NL sans condition d'éloignement par rapport à la limite de tout espace boisé classé :

- les habitations légères de loisirs, et les camps d'accueil pour tentes et caravanes ainsi que leurs bâtiments d'exploitation, de gestion et d'accompagnement : accueil, gardiennage, abris à matériel, salle commune, locaux de services sanitaires, etc...
- les aires de jeux ;
- les services et commerces d'accompagnement (petite restauration, buvettes, etc...).
- les travaux nécessaires à l'aménagement d'un stade d'eau vive

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une 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.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

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

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.
 - En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel peut être admise. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors raccordée directement au réseau.
 - La possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscitées par les installations individuelles mises en œuvre en l'absence d'un réseau d'assainissement, en raison soit de la nature, soit de la surface du terrain.
- Eaux pluviales :
 - Les eaux pluviales sont recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.
 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux superficielles (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Lorsque les impératifs techniques le permettent, tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement. Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes.

Article 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

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

- La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaisantes.

Article 9 - Emprise au sol

Néant

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement,
- du niveau du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour l'application de ce §, ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels que les ouvrages de faible emprise (souche de cheminée et de ventilation, etc), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc.

La hauteur à prendre en compte est mesurée à partir du niveau moyen du terrain existant.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m.
- La hauteur des abris de jardins, toiture comprise, est limitée à 2,80 m.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 11 - Aspect extérieur

Généralités

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

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

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

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

Toitures

1.1. Toitures des bâtiments d'habitation et de leurs annexes

- La couverture des bâtiments sera réalisée au moyen d'une toiture (ou d'un ensemble de toitures) de préférence à deux pans, la pente de la ou des toitures sera uniforme et au moins égale à 35°.

Sont interdites les toitures à faible pente ou en terrasse, les toitures à pans inversés ou à pentes inégales. Les toitures des annexes doivent avoir la même pente que celle des constructions principales.

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

- Les ouvertures réalisées dans la toiture seront des lucarnes traditionnelles ou du type châssis disposé dans la pente

1.2. Toiture des autres bâtiments

Néant

Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardage d'aspect métallique, etc...
- L'emploi du blanc ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, sur les clôtures, menuiseries, et tout autre élément extérieur.

La couleur des enduits extérieurs doit être celle de l'environnement naturel ou du bâti existant. La teinte de l'enduit traditionnel sera utilisée de préférence à tout autre en cas d'application d'une peinture sur les murs des constructions ou de clôture.

Divers

- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

TOUTEFOIS :

Les projets d'architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes peuvent être envisagés dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement

Article 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Article 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant