

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	: Champ d'application	3
Article 2	: Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3	: Division du territoire en zones	3
Article 4	: Adaptations mineures	5
Article 5	: Protection du patrimoine archéologique	5
Article 6	: Prise en compte des risques sismiques	6
Article 7	: Protection contre l'incendie	6
Article 8	: Affichage publicitaire	7
Article 9	: Lotissements	7

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1	: Dispositions applicables à la zone UA	9
Chapitre 2	: Dispositions applicables à la zone UB	16
Chapitre 3	: Dispositions applicables à la zone UX	23
Chapitre 4	: Dispositions applicables à la zone UY	28

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1	: Dispositions applicables à la zone 1AUH	35
Chapitre 2	: Dispositions applicables à la zone 1AUX	42
Chapitre 3	: Dispositions applicables à la zone 1AUY	48
Chapitre 4	: Dispositions applicables à la zone 2AUF	53

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1	: Dispositions applicables à la zone A	59
------------	--	----

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1	: Dispositions applicables à la zone N	65
Chapitre 2	: Dispositions applicables à la zone NH	70
Chapitre 3	: Dispositions applicables à la zone NS	75

ANNEXE

Annexe	: Références indicatives de teintes de façades	78
--------	--	----

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VILLERSEXEL.

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

1. Règlement National d'Urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

2. Sursis à statuer :

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme.

3. Opérations d'utilité publique :

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

4. Servitudes d'utilité publique :

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique « Servitudes » et récapitulées dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines « zones U », en zones à Urbaniser « zones AU », en zones Agricoles « zones A » et en zones Naturelles et forestières « zones N ».

1. Les zones urbaines

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- la zone UA : zone urbaine centrale et périurbaine, à vocation mixte,
- la zone UB : zone d'extensions urbaines contemporaines, à vocation mixte,
- la zone UX : zone à vocation artisanale et commerciale,
- la zone UY : zone à vocation industrielle et artisanale.

2. Les zones à urbaniser

Sont classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les différents chapitre du Titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AUH : zone non équipée, destinée principalement à l'habitat et aux activités économiques non polluantes,
- la zone 1AUX : zone non équipée, destinée principalement à recevoir des activités artisanales,
- la zone 1AUY : zone non équipée destinée principalement à accueillir des activités de production industrielle ou artisanale,
- la zone 2AUF : zone non équipée destinée à l'urbanisation future. En dehors des activités liées à la construction du TGV, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

3. Les zones agricoles

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

4. Les zones naturelles et forestières

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

COMMUNE DE VILLERSEXEL

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone N : zone naturelle « banale », conservant globalement un caractère non urbanisé ou faiblement urbanisé mais pouvant accueillir des installations de loisirs,
- la zone NS : zone naturelle sensible, dont l'intérêt écologique ou paysager implique une préservation stricte,
- la zone NH : zone naturelle de Hameaux, où de nouvelles constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement 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.

Seules les adaptations qui ne comportent aucun écart important par rapport aux règles énoncées par le plan sont admises.

Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.

Pour un bâtiment existant, le permis de construire peut être accordé, sans adaptation mineure, si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les prescriptions du PLU, ou si les travaux sont sans effet aggravant en ce qui concerne ces prescriptions.

ARTICLE 5 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

1. Découverte de vestiges

Toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (7 rue Charles Nodier – 25043 BESANCON Cedex – Tél. : 03-81-65-78-00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en oeuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites conformément à l'article 257 du Code Pénal.

2. Archéologie préventive

Les opérations relatives aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les lotissements, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, ainsi que les travaux soumis à autorisation au titre des articles R442-1 et R442-2 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration au titre de l'article R442-3-1 du même code, rendent obligatoire la saisine du Préfet de région, quel que soit leur emplacement.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation et travaux divers) donnent également lieu, le cas échéant, à une saisine du Préfet de région, lorsqu'elles sont effectuées dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ ou lorsqu'elles portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé par les mêmes formes.

ARTICLE 6 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES SISMIQUES

La totalité du territoire communal est située en zone sismique très faible. De ce fait, les bâtiments, les installations et équipements doivent répondre aux règles parasismiques définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 7 : PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

1. Défense extérieure contre l'incendie

Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre et définis par la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951.

Il en ressort que les sapeurs-pompiers doivent trouver à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 m³ d'eau utilisable en deux heures.

Cela peut être satisfait par :

- un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm normalisés, débitant au minimum 1000 l/min sous une pression dynamique de 1 bar,
- soit par l'aménagement de points d'eau naturels,
- soit par la création de réserves artificielles.

A titre indicatif, le tableau suivant donne des valeurs de débits et de distances de points d'eau par rapport à certains risques à défendre :

		Débit	Distance maxi. par les voies carrossables
Habitations	1 ^{ère} famille	1000 l/min	200 m
	2 ^{ème} famille	1000 l/min	200 m
	3 ^{ème} famille	1000 l/min	200 m
	4 ^{ème} famille	1000 à 2000 l/min	200 m
ERP, industriels		Faire effectuer le calcul par le SDIS	200 m
ERP de 5^{ème} catégorie		1000 l/min	200 m

Pour les établissements à risques élevés, ces exigences peuvent être augmentées.

Conformément aux dispositions du règlement de mise en oeuvre opérationnelle du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Haute-Saône, il conviendra de veiller à ce que l'implantation des points d'eau permette d'assurer la défense contre l'incendie au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisme et des implantations industrielles.

Ces points d'eau devront être constamment entretenus en parfait état de fonctionnement. A cette fin, il faudra s'assurer du contrôle annuel des poteaux et bouches d'incendie.

2. Voirie

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en oeuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

3. Isolement des risques

Des volumes de protection suffisants doivent être préservés autour des établissements présentant des risques particuliers afin d'éviter tout phénomène de propagation.

ARTICLE 8 : AFFICHAGE PUBLICITAIRE

En application de l'article L.581-6 du Code de l'Environnement, une déclaration préalable devra être déposée auprès de la mairie et de la préfecture, pour tout remplacement ou modification des dispositifs publicitaires existants, ou pour toute installation nouvelle.

ARTICLE 9 : LOTISSEMENTS

Dans les lotissements autorisés depuis moins de 10 ans, le règlement de lotissement, s'il existe, peut compléter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article L.315-2-1 du Code de l'urbanisme, les règlements de lotissement cessent de s'appliquer au terme d'une période de 10 ans, sauf si le maintien des règles a été demandé par une majorité de co-lotis, dans les conditions définies par l'article L.315-3 du même code.

TITRE 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone urbaine **UA** concerne le centre du bourg et les secteurs péricentraux.

Elle est destinée à l'habitat collectif et individuel, aux bureaux et aux services, aux commerces, à l'artisanat, aux activités hôtelières et aux équipements collectifs.

Le secteur UAa correspond au bourg-bas.

Le secteur UAb regroupe les parcs des grandes propriétés.

Rappels :

- 1 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L430-1-C du Code de l'Urbanisme,
- 4 - la construction de serres est soumise à déclaration,
- 5 - la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- 6 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- 7 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- 8 - les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés,
- 9 - la publicité est interdite dans les périmètres concernés par l'article L.581-8 du Code de l'Environnement.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions industrielles et agricoles,
- les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les dépôts de véhicules et garages pour caravanes,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain

En outre, dans le secteur soumis à des risques d'inondations, indiqué aux documents graphiques :

- les sous-sols enterrés,
- les exhaussements de sol.

En outre, dans l'emprise des terrains classés au titre des « terrains cultivés à protéger » et en secteur UAb :

Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de l'extension des bâtiments existants, de la construction d'annexes et de l'implantation d'installations d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et qu'elles demeurent limitées en taille par rapport à la superficie totale des terrains protégés.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone :

- 1- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux dans la limite de 150 m² de surface hors oeuvre nette,
- 2- les installations classées, dans la limite de 400 m² de surface hors oeuvre nette, à condition :
 - * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - * que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- 3- les aménagements et extensions des installations classées existantes ou autorisées dès lors qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité et sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
Les travaux autorisés ne peuvent avoir pour conséquence de dépasser la limite de 400 m² de surface hors oeuvre nette totale de l'établissement classé.
- 4- Annexes :
 - * les vérandas doivent être invisibles du domaine public,
 - * les piscines doivent être invisibles du domaine public,
 - * les installations techniques doivent être dissimulées par une haie vive ou un muret.
- 5- Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole H :
 - la démolition est soumise à la demande du permis de démolir,
 - toute modification ou extension est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
 - tout changement de destination autorisée dans la zone est toléré, à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

En outre, dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur soumis à des risques d'inondations, indiqué aux documents graphiques :

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaire à des travaux de construction, à l'aménagement de la parcelle pour des activités de loisirs (tennis, piscine) et à la construction d'infrastructures.

En outre, dans le secteur soumis à des risques d'inondations, indiqué aux documents graphiques :

- les constructions et installations à usage d'habitation ou d'activités, dans la mesure où la cote du plancher habitable des constructions et installations susceptibles d'être endommagés par les eaux est située au-dessus de la cote de crue de référence,
- des fossés et des buses peuvent être prévus autour de la construction ou de l'installation autorisée : ils doivent être installés dans le sens de l'écoulement des eaux afin que le libre écoulement soit assuré. A cet effet, l'établissement d'ouvrages intéressant le régime ou le mode d'écoulement des eaux ne peut être réalisé sans l'autorisation de l'autorité compétente.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2 - Voirie :

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

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif sans interposition de fosses septiques et épurateurs.

Les installations doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur et ce, aux frais du constructeur.

COMMUNE DE VILLERSEXEL

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux résiduaires éventuelles doivent être traitées selon la réglementation en vigueur.

3 - Electricité – téléphone – câble :

Les réseaux publics et les branchements privés doivent être souterrains ou camouflés en façade de rue.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Néant.

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

1 - Dans les secteurs construits en ordre continu, l'implantation doit se faire à l'alignement des voies publiques ou des façades existantes.

Pour les bâtiments isolés, la construction en retrait de l'alignement est possible.

2 - Hauteur relative :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 1 m est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

Une tolérance de 3 m est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximum possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

Cette règle n'est pas applicable le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives,
- en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UAa :

- la hauteur maximum des constructions mesurée en façade du domaine public à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 15 m,
- la hauteur maximum des abris de jardin est fixée à 3 m.

2 - Dans le secteur UAa :

- la hauteur maximum des constructions, mesurée en façade du domaine public à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout de toiture, est fixée à 11 m,
- la hauteur maximum des abris de jardin est fixée à 3 m.

3 - Aucune hauteur maximale n'est imposée aux équipements publics

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Aspect général :

L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants :

- les constructions neuves ou l'extension des bâtiments existants ne doivent pas être d'un type étranger à la région et les chiens assis sont interdits. En particulier, les bardages en bois lazurés ou imitation bois qui donnent à la construction un aspect de chalet savoyard ou vosgien sont interdits,
- pour la restauration ou la reconstruction de constructions anciennes, tout ajout d'élément étranger aux éléments constituant l'architecture locale (balcons, chiens assis...) est interdit,
- quelle que soit leur destination, les bâtiments et les terrains doivent être entretenus et

COMMUNE DE VILLERSEXEL

aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne soient pas altérés,

- les remblais ne doivent pas avoir plus de 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel ; la pente est limitée à 10 %,
- les antennes paraboliques doivent être disposées en toiture ou être invisibles du domaine public lorsqu'elles sont en façade,
- les dispositifs destinés à la production d'énergie solaire sont soumis à autorisation.

2 - Toitures :

- les toitures des constructions neuves à usage d'habitation doivent être à plusieurs pans. Les toitures à un seul versant sont admises pour les bâtiments annexes, dans la mesure où leur surface n'excède pas 20 m²,
- la ligne de faîtage devra être longitudinale par rapport à la rue,
- la pente minimum est de 40°,
- les toitures terrasses sont interdites, y compris les terrasses accessibles,
- les toitures devront être recouvertes de tuiles plates en terre cuite naturelle.

3 - Façades :

- le revêtement des façades doit avoir une tonalité ocre, telle que définie en annexe du règlement,
- le même matériau de revêtement et la même couleur doivent être utilisés du sol à la toiture,
- les néons sont proscrits,
- les annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que celles du bâtiment principal ou être réalisées en bois peint ou autoclave. Les vernis et les lazures sont proscrits. Les revêtements en bardage métallique sont interdits.

4 - Ouvertures :

- Forme des ouvertures :
 - * Pour les constructions neuves et l'extension des bâtiments existants, les ouvertures doivent être plus hautes que larges et identiques aux différents niveaux d'un même bâtiment.
 - * Pour la restauration ou la reconstruction de constructions anciennes, les percements anciens doivent être respectés.
 - * Sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des dérogations sont toutefois possibles pour les bâtiments à usage commercial.
- les volets roulants sont interdits,
- les volets seront peints et non teintés,
- les fenêtres en PVC pourront être proscrites sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France, si celles-ci sont de nature à compromettre la qualité des espaces environnants,
- en cas de restauration, les portes de granges voûtées sont à conserver.

5 - Clôtures :

- la hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture,
- la hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,50 m et celle des murs bahuts 0,60 m,
- la hauteur totale des clôtures entre parcelles voisines ne peut excéder 2 m pour les haies et 1,50 pour les autres dispositifs,
- les murs et murets doivent être enduits ou en pierre apparente,
- les murs bahuts doivent être surmontés d'une grille en fer forgé ou d'un dispositif à claire voie en bois. En limite séparative, les clôtures en grillage vert sont autorisées,
- les systèmes de clôtures par plaques ou claustras sont interdits,
- les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

6 - Périmètre de protection des monuments historiques :

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques défini au plan des servitudes, la construction de tout nouveau bâtiment, ainsi que l'extension ou la modification de tout bâtiment existant sont subordonnées à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

7 - Dans l'emprise des terrains classés au titre des « terrains cultivés à protéger » et en secteur UAb :

L'utilisation du bois peint ou autoclave est prescrite pour la construction de cabanons de jardin. L'utilisation des tôles et l'installation de cabanons pré-construits métalliques sont interdites.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- constructions à usage d'habitation : il est exigé 1 garage ou 1 place de stationnement par logement,
- constructions à usage commercial : il exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente qu'elle soit couverte ou non,
- constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- constructions à usage industriel ou artisanal autorisables : il est exigé au moins 1 place par emploi ou 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
- constructions à usage de bureau : il est exigé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre,
- pour tous les autres établissements, le stationnement des véhicules doit être adapté aux usages qu'ils supportent.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou installations, les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un terrain situé à moins de 200 mètres du premier.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées,
- les haies formées par des arbres de haute tige sont interdites.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone **UB** couvre les quartiers d'urbanisation contemporaine.

Elle est destinée à l'habitat collectif et individuel, aux services, aux commerces, à l'artisanat et aux équipements collectifs culturels, sportifs et éducatifs.

Rappels :

- 1 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L430-1-C du Code de l'Urbanisme,
- 4 - la construction de serres est soumise à déclaration,
- 5 - la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- 6 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- 7 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- 8 - les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions industrielles et agricoles,
- les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les dépôts de véhicules et garages pour caravanes,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain

En outre, dans le secteur soumis à des risques d'inondations, indiqué aux documents graphiques :

- les sous-sols enterrés,
- les exhaussements de sol.

En outre, dans l'emprise des terrains classés au titre des « terrains cultivés à protéger » :

Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de la construction d'annexes et de l'implantation d'installations d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et qu'elles demeurent limitées en taille par rapport à la superficie totale

des terrains protégés.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone :

1 - Les installations classées, à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
- que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- les aménagements et extension des installations classées existantes ou autorisées dès lors qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité et sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2 - Annexes :

A l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques :

- * les vérandas sont tolérées à condition d'être invisibles d'un Monument Historique et du domaine public,
- * les piscines doivent être invisibles du domaine public,
- * les installations techniques doivent être dissimulées par une haie vive ou un muret.

3 - Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole H :

- la démolition est soumise à la demande du permis de démolir,
- toute modification ou extension est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout changement de destination autorisée dans la zone est toléré, à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

En outre, dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur soumis à des risques d'inondations, indiqué aux documents graphiques :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaire à des travaux de construction, à l'aménagement de la parcelle pour des activités de loisirs (tennis, piscine) et à la construction d'infrastructures.

En outre, dans le secteur soumis à des risques d'inondations, indiqué aux documents graphiques :

- les constructions et installations à usage d'habitation ou d'activités, dans la mesure où la cote du plancher habitable des constructions et installations susceptibles d'être endommagés par les eaux est située au-dessus de la cote de crue de référence,
- des fossés et des buses peuvent être prévus autour de la construction ou de l'installation autorisée : ils doivent être installés dans le sens de l'écoulement des eaux afin que le libre écoulement soit assuré. A cet effet, l'établissement d'ouvrages intéressant le régime ou le mode d'écoulement des eaux ne peut être réalisé sans l'autorisation de l'autorité compétente.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

COMMUNE DE VILLERSEXEL

1 - Accès :

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2 - Voirie :

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

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Sauf mention contraire portée au plan de "Zonage d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la commune", toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif sans interposition de fosses septiques et épurateurs.

Les installations doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur et ce, aux frais du constructeur.

Dans les secteurs qui font l'objet d'un assainissement autonome, le dispositif mis en place devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux résiduaires éventuelles doivent être traitées selon la réglementation en vigueur.

Electricité – téléphone – câble :

Les réseaux publics et les branchements privés doivent être souterrains ou camouflés en façade de rue.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions et installations riveraines d'une voie publique existante ou à créer doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres de l'axe des voies.

Pour la rue de la Gare, cette distance peut être ramenée à 5 mètres.

Aucun recul n'est imposé pour les équipements publics et les installations jouant un rôle d'équipement d'intérêt collectif (transformateurs EDF notamment).

2 - Les annexes ou extensions de constructions existantes accolées aux constructions existantes pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

3 - Pour la rue de Marast, les constructions doivent être implantées en retrait ou à l'alignement des constructions existantes.

4 - Hauteur relative :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 1 m est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

Une tolérance de 3 m est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximum possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

Cette règle n'est pas applicable le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives,
- en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur maximum des constructions mesurée en façade du domaine public à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 11 m,
- la hauteur maximum des abris de jardin est fixée à 3m.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone

1 - Aspect général :

L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine :

- quelle que soit leur destination, les bâtiments et les terrains doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne soient pas altérés,
- les remblais ne doivent pas avoir plus de 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel ; la pente est limitée à 10 %,
- les dispositifs destinés à la production d'énergie solaire doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

2 - Toitures :

- les toitures des constructions neuves à usage d'habitation doivent être à plusieurs pans. Les toitures à un seul versant sont admises pour les bâtiments annexes, dans la mesure où leur surface n'excède pas 20 m²,

COMMUNE DE VILLERSEXEL

- la pente minimum est de 35°,
- les toitures terrasses sont interdites pour toutes les constructions, à l'exception des équipements publics,
- les toitures devront être recouvertes de tuiles de tonalité rouge nuancé. Les toitures en ardoises sont également autorisées ; dans ce cas, à l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques, il devra s'agir d'ardoises véritables.

3 - Façades :

- le revêtement des façades doit avoir une tonalité ocre, telle que définie en annexe du règlement.
- le même matériau de revêtement et la même couleur doivent être utilisés du sol à la toiture,
- les annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que celles du bâtiment principal ou être réalisées en bois peint. Les revêtements en bardage métallique sont interdits.

4 - Ouvertures :

- en cas de restauration, les portes voûtées de granges sont à conserver.

5 - Clôtures :

- la hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture,
- la hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,50 m et celle des murs bahuts 0,60 m,
- la hauteur totale des clôtures entre parcelles voisines ne peut excéder 2 m pour les haies et 1,50 pour les autres dispositifs,
- les murs et murets doivent être enduits ou en pierre apparente,
- les systèmes de clôtures par plaques ou claustras sont interdits,
- les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

6 - En outre, dans le périmètre de protection des monuments historiques :

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques défini au plan des servitudes, la construction de tout nouveau bâtiment, ainsi que l'extension ou la modification de tout bâtiment existant sont subordonnées à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans ce même périmètre, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- *Aspect général :*

- * les constructions neuves ou l'extension des bâtiments existants ne doivent pas être d'un type étranger à la région et les chiens assis sont interdits. En particulier, les bardages en bois lazurés ou imitation bois qui donnent à la construction un aspect de chalet savoyard ou vosgien sont interdits,
- * pour la restauration ou la reconstruction de constructions anciennes, tout ajout d'élément étranger aux éléments constituant l'architecture locale (balcons, chiens assis...) est interdit,

- *Toitures :*

- * la ligne de faitage devra être longitudinale par rapport à la rue,

- *Ouvertures :*

- * Les ouvertures doivent être plus hautes que larges et identiques aux différents niveaux d'un même bâtiment.
- * Sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des dérogations sont toutefois possibles pour les bâtiments à usage commercial.

7 - Dans l'emprise des terrains classés au titre des « terrains cultivés à protéger » :

L'utilisation du bois peint ou autoclave est prescrit pour la construction de cabanons de jardin.
L'utilisation des tôles et l'installation de cabanons pré-construits métalliques sont interdites.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- constructions à usage d'habitation : il est exigé 2 garages ou 2 places de stationnement par logement,
- constructions à usage commercial : il exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente qu'elle soit couverte ou non,
- constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- constructions à usage industriel ou artisanal autorisables : il est exigé au moins 1 place par emploi ou 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
- constructions à usage de bureau : il est exigé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre,
- pour tous les autres établissements le stationnement des véhicules doit être adapté aux usages qu'ils supportent.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou installations, les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un terrain situé à moins de 200 mètres du premier.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées,
- les plantations nouvelles seront choisies de telle sorte que leur croissance ne puisse pas compromettre, à terme, les vues protégées indiquées aux documents graphiques :
 - * les essences de faible ou moyen développement, telles que le charme, le frêne, l'érable, les sorbiers et alisiers sont préconisées,
 - * les arbres de grand développement, tels que les conifères, peupliers et tilleuls sont proscrits.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone :

La zone urbaine **UX** a pour vocation d'accueillir des activités artisanales et commerciales.

Rappels :

- 1 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- 3 - la construction de serres est soumise à déclaration,
- 4 - la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- 5 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- 6 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- 7 - les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions industrielles et agricoles,
- les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1 - Les logements de fonction destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités.
- 2 - Les équipements collectifs, s'ils sont directement liés aux activités de la zone.
- 3 - Les installations classées dans la mesure où elles n'entraînent pas de nuisances et d'insalubrité.
- 4 - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de construction ou d'infrastructures.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Sur la rue du 13 septembre 1944, ils sont limités à un accès par unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2 - Voirie :

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

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Les constructions doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement sans interposition de fosses septiques et épurateurs.

Les installations doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur et ce, aux frais du constructeur.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol est admis conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Néant.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

1 - Les constructions et installations riveraines d'une voie publique existante ou à créer doivent être implantées à une distance minimum de 15 m de l'axe des voies.

Cette distance est portée à 75 m pour les constructions riveraines de la RD9.

Aucun recul n'est imposé pour les équipements publics et les installations jouant un rôle d'équipement d'intérêt collectif (transformateurs EDF notamment).

2 - Hauteur relative :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 1 m est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

Une tolérance de 3 m est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximum possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

Cette règle n'est pas applicable le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives,
- en retrait de ces limites et dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Les constructions et installations seront positionnées sur leur parcelle de manière à présenter un impact minimum sur les vues protégées indiquées aux documents graphiques.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Elles devront dans tous les cas être implantées à une distance maximum de 4 m, par rapport aux autres constructions existantes.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 11 m,

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Les toitures seront prioritairement en tuiles, mais les toitures en bardages métalliques sont tolérées. Les toitures seront de teinte rouge nuancée.

2 - Les façades seront soit enduites dans un ton pierre, tel que défini en annexe du règlement, soit recouvertes d'un bardage métallique ou bois. Dans le cas d'un bardage métallique, le blanc et le beige clair (RAL 1015) sont proscrits.

3 - Les matériaux scintillants devront être peints.

4 - Les dispositifs destinés à la production d'énergie solaire doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

5 - Les clôtures seront constituées soit par des murs, des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie avec ou sans mur bahut, doublés par des haies vives.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des établissements autorisés.

6 - Les enseignes des bâtiments commerciaux ou d'activités ne pourront dépasser l'acrotère ou l'égout de toiture. Les dispositifs clignotants sont interdits.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes ou à créer. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisables : 2 garages ou 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher hors oeuvre,
- pour les constructions et installations à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par emploi.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées,
- les surfaces libres de toute construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées préférentiellement avec des essences locales,
- les aires de stockage et de logistique visibles depuis la RD9, la rue du 13 septembre 1944 et la rue de la Belle-Huguette devront être masquées par un écran végétal, sous réserve que celui-ci ne porte pas atteinte aux vues protégées indiquées aux documents graphiques,
- les plantations nouvelles seront choisies de telle sorte que leur croissance ne puisse pas compromettre, à terme, les vues protégées indiquées aux documents graphiques :
 - * les essences de faible ou moyen développement, telles que le charme, le frêne, l'érable, les sorbiers et alisiers sont préconisées,
 - * les arbres de grand développement, tels que les conifères, peupliers et tilleuls sont proscrits.

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone :

La zone urbaine **UY** couvre les zones industrielles, artisanales et commerciales de la commune.

Rappels :

- 1 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- 3 - la construction de serres est soumise à déclaration,
- 4 - la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- 5 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- 6 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- 7 - les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions agricoles et horticoles,
- les activités hôtelières,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1 - Les logements de fonction destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités.
- 2 - Les équipements collectifs, s'ils sont directement liés aux activités de la zone,
- 3 - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- 4 - Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole H :
 - la démolition est soumise à la demande du permis de démolir,
 - toute modification ou extension est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
 - tout changement de destination autorisée dans la zone est toléré, à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les accès directs sur la RD9 sont interdits.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2 - Voirie :

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

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau :

a) Pour les installations industrielles nécessitant une alimentation en eau potable, le branchement sur le réseau d'eau potable susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles ne soient trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

b) Les autres constructions autorisées doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

2 - Assainissement :

a) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement sans interposition de fosses septiques et épurateurs.

Les installations doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur et ce, aux frais du constructeur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol est

COPIE DE LA PAGE 30 DU PLU DE LA COMMUNE DE VILLERSEXEL exécutoire depuis le 03/03/2005, modifié le 01/03/2010 et le 14/09/2015

admis conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Néant.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

~~1 - Les constructions et installations riveraines d'une voie publique existante ou à créer doivent être implantées à une distance minimum de 15 m de l'axe des voies.~~

~~Cette distance est portée à 75 m pour les constructions riveraines de la RD9.~~

~~Aucun recul n'est imposé pour les équipements publics et les installations jouant un rôle d'équipement d'intérêt collectif (transformateurs EDF notamment). TEXTE SUPPRIME~~

~~Les constructions devront respecter une marge de recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer à l'exclusion de la voirie départementale (délibération d'approbation de la modification simplifiée du PLU du 14/09/2015).~~

~~Les constructions et installations riveraines d'une voie publique existante ou à créer doivent être implantées à une distance minimum de 25 m de l'axe des voies pour les constructions riveraines de la RD9 (délibération de la modification simplifiée du PLU du 01/03/2010).~~

~~Aucun recul n'est imposé pour les équipements publics et les installations jouant un rôle d'équipement d'intérêt collectif (transformateurs EDF notamment).~~

DOCUMENT authentifié par Monsieur le Maire, Gérard PELLETERET,
le 16/12/2015, inséré dans le PLU et transmis à la DDT.

2 - Hauteur relative :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 1 m est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

Une tolérance de 3 m est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximum possible, sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

Cette règle n'est pas applicable le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

3 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives,
- en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

2 - Pour les parties du bâtiment excédant 20 m de haut, la marge d'isolement sera de 10 m. ou

COMMUNE DE VILLERSEXEL

plus

- 3** - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Elles devront dans tous les cas être implantées à une distance maximum de 4 m, par rapport aux autres constructions existantes.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 50 m,

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 1** - Les toitures seront prioritairement en tuiles, mais les toitures en bardages métalliques sont tolérées. Les toitures seront de teinte rouge nuancée.
- 2** - Les façades seront soit enduites dans un ton pierre, tel que défini en annexe du règlement, soit recouvertes d'un bardage métallique ou bois. Dans le cas d'un bardage métallique, le blanc et le beige clair (RAL 1015) sont proscrits.
- 3** - Les matériaux scintillants devront être peints.
- 4** - Les dispositifs destinés à la production d'énergie solaire doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- 5** - Les clôtures seront constituées soit par des murs, des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie avec ou sans mur bahut, doublés par des haies vives.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des établissements autorisés.

- 6** - Les enseignes des bâtiments commerciaux ou d'activités ne pourront dépasser l'acrotère ou l'égout de toiture. Les dispositifs clignotants sont interdits.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes ou à créer. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisables : 2 garages ou 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher hors oeuvre,
- pour les constructions et installations à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par emploi.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées,
- les surfaces libres de toute construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées préférentiellement avec des essences locales,
- les aires de stockage et de logistique visibles depuis la RD9 et la rue de la Belle-Huguette devront être masquées par un écran végétal.

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

Caractère de la zone :

La zone **1AUH** est une zone à caractère naturel non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour des opérations de constructions destinées à un usage d'habitation, à l'accueil d'activités économiques non polluantes ou à l'implantation d'équipements collectifs.

Les propriétaires peuvent maintenir l'utilisation actuelle des terrains ou les aménager, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, suivant les conditions d'urbanisation définies dans les Orientations sectorielles d'aménagement. L'utilisation partielle de la zone ne doit pas gêner l'aménagement ultérieur des espaces qui restent libres.

Rappels :

- 1 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L430-1-C du Code de l'Urbanisme,
- 4 - la construction de serres est soumise à déclaration,
- 5 - la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- 6 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- 7 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- 8 - les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 1AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions industrielles et agricoles,
- les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les dépôts de véhicules et garages pour caravanes,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

ARTICLE 1AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- 1 - Les installations d'intérêt général, sportives et de loisirs, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et qu'ils n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la commune,
- 2 - Les abris de jardin facilement démontables dans la limite de 10 m² de surface hors oeuvre brute sans possibilité d'extension,
- 3 - L'extension et la restauration des bâtiments existants, sous réserve qu'elles ne conduisent à aucune obligation d'équipement pour la commune,
- 4 - Les constructions nouvelles et les opérations d'ensemble à condition que ces projets répondent aux conditions suivantes :
 - les modalités de financement des équipements sont définies en accord avec la commune, dans les conditions fixées par les articles L332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - si le projet ne concerne pas l'aménagement de l'ensemble de la zone, il ne devra pas en compromettre l'occupation ultérieure, et en particulier il devra être cohérent avec le schéma d'organisation du secteur défini dans les Orientations sectorielles d'aménagement.
 - les installations classées ne peuvent être admises que dans la mesure où :
 - * elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - * soient mise en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
 - * les aménagements et extensions des installations classées existantes ou autorisées n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité et sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de constructions, à l'aménagement de la parcelle pour des activités de loisirs (tennis, piscine), et à la construction d'infrastructures.
- 6 - **Annexes :**

A l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques :

 - * les vérandas sont tolérées à condition d'être invisibles d'un Monument Historique et du domaine public,
 - * les piscines doivent être invisibles du domaine public,
 - * les installations techniques doivent être dissimulées par une haie vive ou un muret.

ARTICLE 1AUH 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2 - Voirie :

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

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE 1AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif sans interposition de fosses septiques et épurateurs.

Les installations doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur et ce, aux frais du constructeur.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux résiduaires éventuelles sont soumises au régime des instructions au 6 juin 1953 et du 10 septembre 1957.

COMMUNE DE VILLERSEXEL

Electricité – téléphone – câble :

Les réseaux publics et les branchements privés doivent être souterrains ou camouflés en façade de rue.

ARTICLE 1AUH 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions et installations riveraines d'une voie publique existante ou à créer doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres de l'axe des voies.

Aucun recul n'est imposé pour les équipements publics et les installations jouant un rôle d'équipement d'intérêt collectif (transformateurs EDF notamment).

2 - Les annexes ou extensions de constructions existantes accolées aux constructions existantes pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

3 - Hauteur relative :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 1 m est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

Une tolérance de 3 m est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximum possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

Cette règle n'est pas applicable le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives,
- en retrait de ces limites et, dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Les constructions et installations seront positionnées sur leur parcelle de manière à présenter un impact minimum sur les vues protégées indiquées aux documents graphiques.

ARTICLE 1AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AUH 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur maximum des constructions mesurée en façade du domaine public à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 11 m,
- la hauteur maximum des abris de jardin est fixée à 3m.

ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone

1 - Aspect général :

L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine :

- quelle que soit leur destination, les bâtiments et les terrains doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne soient pas altérés,
- les remblais ne doivent pas avoir plus de 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel, la pente est limitée à 10 %,
- les dispositifs destinés à la production d'énergie solaire doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

2 - Toitures :

- les toitures des constructions neuves à usage d'habitation doivent être à plusieurs pans. Les toitures à un seul versant sont admises pour les bâtiments annexes, dans la mesure où leur surface n'excède pas 20 m²,
- la pente minimum est de 30°,
- les toitures terrasses sont interdites pour toutes les constructions, à l'exception des équipements publics, en cas de contraintes majeures,
- les toitures devront être recouvertes de tuiles de tonalité rouge nuancé.

3 - Façades :

- le revêtement des façades doit avoir une tonalité ocre, telle que définie en annexe du règlement,
- le même matériau de revêtement et la même couleur doivent être utilisés du sol à la toiture,
- les annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que celles du bâtiment principal ou être réalisées en bois peint. Les revêtements en bardage métallique sont interdits.

4 - Clôtures :

- la hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture,
- la hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,50 m et celle des murs bahuts 0,60 m,
- la hauteur totale des clôtures entre parcelles voisines ne peut excéder 2 m pour les haies et 1,50 pour les autres dispositifs,
- les murs et murets doivent être enduits ou en pierre apparente,
- les systèmes de clôtures par plaques ou claustras sont interdits,
- les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

En outre, dans le périmètre de protection des monuments historiques :

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques défini au plan des servitudes, la construction de tout nouveau bâtiment, ainsi que l'extension ou la modification de tout bâtiment existant sont subordonnées à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

- *Aspect général :*

- * les constructions ne doivent pas être d'un type étranger à la région et les chiens assis sont interdits. En particulier, les bardages en bois lazurés ou imitation bois qui donnent à la construction un aspect de chalet savoyard ou vosgien sont interdits,

- *Toitures :*

- * la ligne de faîtage devra être longitudinale par rapport à la rue,

- *Ouvertures :*

- * Les ouvertures doivent être plus hautes que larges et identiques aux différents niveaux d'un même bâtiment.
- * Sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des dérogations sont toutefois possibles pour les bâtiments à usage commercial.

ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- constructions à usage d'habitation : il est exigé 2 garages ou 2 places de stationnement par logement,
- constructions à usage commercial : il exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente qu'elle soit couverte ou non,
- constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- constructions à usage industriel ou artisanal autorisables : il est exigé au moins 1 place par

COMMUNE DE VILLERSEXEL

- emploi ou 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
- constructions à usage de bureau : il est exigé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre,
- pour tous les autres établissements, le stationnement des véhicules doit être adapté aux usages qu'ils supportent.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou installations, les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un terrain situé à moins de 200 mètres du premier.

ARTICLE 1AUH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées,
- les plantations nouvelles seront choisies de telle sorte que leur croissance ne puisse pas compromettre, à terme, les vues protégées indiquées aux documents graphiques :
 - * les essences de faible ou moyen développement, telles que le charme, le frêne, l'érable, les sorbiers et les alisiers sont préconisées,
 - * les arbres de grand développement, tels que les conifères, peupliers et tilleuls sont proscrits.

ARTICLE 1AUH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Caractère de la zone :

La zone **1AUX** est une zone à caractère naturel non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour des opérations de constructions destinées à un usage artisanal ou commercial.

Les propriétaires peuvent maintenir l'utilisation actuelle des terrains ou les aménager, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, suivant les conditions d'urbanisation définies dans les Orientations sectorielles d'aménagement.

L'utilisation partielle de la zone ne doit pas gêner l'aménagement ultérieur des espaces qui restent libres.

Le secteur 1AUXe bénéficie de mesures spécifiques d'entrée de ville.

Rappels :

- 1 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- 3 - la construction de serres est soumise à déclaration,
- 4 - la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- 5 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- 6 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- 7 - les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions industrielles et agricoles,
- les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Les constructions et installations nouvelles non mentionnées à l'article 1AUX1, dans la mesure où :

* **Dans l'ensemble de la zone :**

les modalités de financements des équipements sont définies en accord avec la commune, dans les conditions fixées par les articles L-332-6 et suivant du Code de l'Urbanisme.

* **En outre dans le secteur 1AUXe :**

un plan global d'aménagement a été élaboré.

Parmi elles :

- les logements de fonction destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités,
- les équipements collectifs, s'ils sont directement liés aux activités de la zone,
- les installations classées dans la mesure où elles n'entraînent pas de nuisances et d'insalubrité.

2 - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de construction ou d'infrastructures.

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Sur la rue du 13 septembre 1944, ils sont limités à un accès par unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2 - Voirie :

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

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE 1AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Les constructions doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement sans interposition de fosses septiques et épurateurs.

Les installations doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur et ce, aux frais du constructeur.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol est admis conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE 1AUX 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

1 - Les constructions et installations riveraines d'une voie publique existante ou à créer doivent être implantées à une distance minimum de 15 m de l'axe des voies.

Cette distance est portée à 75 m pour les constructions riveraines de la RD9.

Aucun recul n'est imposé pour les équipements publics et les installations jouant un rôle d'équipement d'intérêt collectif (transformateurs EDF notamment).

2 - Hauteur relative :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 1 m est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

Une tolérance de 3 m est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximum possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

Cette règle n'est pas applicable le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Lorsque la parcelle jouxte la zone UB, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite de la zone doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

2 - Dans les autres cas, les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives,
- en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 - Les constructions et installations seront positionnées sur leur parcelle de manière à présenter un impact minimum sur les vues protégées indiquées aux documents graphiques.

ARTICLE 1AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Elles devront dans tous les cas être implantées à une distance maximum de 4 m, par rapport aux autres constructions existantes.

ARTICLE 1AUX 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur 1AUXe :

- la hauteur maximum des constructions à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 11 m.

Dans le secteur 1AUXe :

- la hauteur maximum des constructions à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 7 mètres.

ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone :

- 1 - Les toitures seront prioritairement en tuiles, mais les toitures en bardages métalliques sont tolérées. Les toitures seront de teinte rouge nuancée.
- 2 - Les façades seront soit enduites dans un ton pierre, tel que défini en annexe du règlement, soit recouvertes d'un bardage métallique ou bois. Dans le cas d'un bardage métallique, le blanc et le beige clair (RAL 1015) sont proscrits.
- 3 - Les matériaux scintillants devront être peints.
- 4 - Les dispositifs destinés à la production d'énergie solaire doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- 5 - Les clôtures seront constituées soit par des murs, des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie avec ou sans mur bahut, doublés par des haies vives.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des établissements autorisés.

- 6 - Les enseignes des bâtiments commerciaux ou d'activités ne pourront dépasser l'acrotère ou l'égout de toiture. Les dispositifs clignotants sont interdits.

En outre, dans le secteur 1AUXe :

- les enseignes des bâtiments commerciaux ou d'activités seront positionnées en façade principale des bâtiments.

ARTICLE 1AUX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes ou à créer. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisables : 2 garages ou 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher hors oeuvre,
- pour les constructions et installations à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par emploi.

ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées,
- les surfaces libres de toute construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées préférentiellement avec des essences locales,
- les aires de stockage et de logistique visibles depuis la RD9, la rue du 13 septembre 1944 et la rue de la Belle-Huguette devront être masquées par un écran végétal, sous réserve que celui-ci ne porte pas atteinte aux vues protégées indiquées aux documents graphiques,
- les plantations nouvelles seront choisies de telle sorte que leur croissance ne puisse pas compromettre, à terme, les vues protégées indiquées aux documents graphiques :
 - * les essences de faible ou moyen développement, telles que le charme, le frêne, l'érable, les sorbiers et alisiers sont préconisées,
 - * les arbres de grand développement, tels que les conifères, peupliers et tilleuls sont proscrits.

ARTICLE 1AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Caractère de la zone :

La zone **1AUY** est une zone à caractère naturel non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour des opérations de constructions destinées à un usage industriel, artisanal ou commercial.

Les propriétaires peuvent maintenir l'utilisation actuelle des terrains ou les aménager, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, suivant les conditions d'urbanisation définies dans le PADD.

L'utilisation partielle de la zone ne doit pas gêner l'aménagement ultérieur des espaces qui restent libres.

Rappels :

- 1 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- 3 - la construction de serres est soumise à déclaration,
- 4 - la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- 5 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- 6 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- 7 - les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions agricoles et horticoles,
- les activités hôtelières,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne.

ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- 1 - Les constructions et installations nouvelles non mentionnées à l'article 1AUY1, dans la mesure où les modalités de financements des équipements sont définies en accord avec la commune, dans les conditions fixées par les articles L-332-6 et suivant du Code de l'Urbanisme.

COMMUNE DE VILLERSEXEL

Parmi elles :

- les logements de fonction destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités,
- les équipements collectifs, s'ils sont directement liés aux activités de la zone.

2 - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de construction ou d'infrastructures.

ARTICLE 1AUY 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2 - Voirie :

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

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE 1AUY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

- a) Pour les installations industrielles nécessitant une alimentation en eau potable, le branchement sur le réseau d'eau potable susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles soient trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.
- b) Les autres constructions autorisées doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

2 - Assainissement :

a) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement sans interposition de fosses septiques et épurateurs.

Les installations doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur et ce, aux frais du constructeur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol est admis conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE 1AUY 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

1 - Les constructions et installations riveraines d'une voie publique existante ou à créer doivent être implantées à une distance minimum de 15 m de l'axe des voies.

Cette distance est portée à 75 m pour les constructions riveraines de la RD9.

Aucun recul n'est imposé pour les équipements publics et les installations jouant un rôle d'équipement d'intérêt collectif (transformateurs EDF notamment).

2 - Hauteur relative :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 1 m est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

Une tolérance de 3 m est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximum possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

Cette règle n'est pas applicable le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions sont autorisées :
 - sur les limites séparatives,
 - en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.
- 2 - Pour les parties du bâtiment excédant 20 m de haut, la marge d'isolement sera de 10 m. ou plus
- 3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Elles devront dans tous les cas être implantées à une distance maximum de 4 m, par rapport aux autres constructions existantes.

ARTICLE 1AUY 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 50 m,

ARTICLE 1AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 1 - Les toitures seront prioritairement en tuiles, mais les toitures en bardages métalliques sont tolérées. Les toitures seront de teinte rouge nuancée.
- 2 - Les façades seront soit enduites dans un ton pierre, tel que défini en annexe du règlement, soit recouvertes d'un bardage métallique ou bois. Dans le cas d'un bardage métallique, le blanc et le beige clair (RAL 1015) sont proscrits.
- 3 - Les matériaux scintillants devront être peints.
- 4 - Les dispositifs destinés à la production d'énergie solaire doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

COMMUNE DE VILLERSEXEL

5 - Les clôtures seront constituées soit par des murs, des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie avec ou sans mur bahut, doublés par des haies vives.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des établissements autorisés.

6 - Les enseignes des bâtiments commerciaux ou d'activités ne pourront dépasser l'acrotère ou l'égout de toiture. Les dispositifs clignotants sont interdits.

ARTICLE 1AUY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes ou à créer. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisables : 2 garages ou 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher hors oeuvre,
- pour les constructions et installations à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par emploi.

ARTICLE 1AUY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées,
- les surfaces libres de toute construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées préférentiellement avec des essences locales,

ARTICLE 1AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUF

Caractère de la zone :

La zone **2AUF** est une zone à caractère naturel, non équipée, destinée à une urbanisation future.

Elle a vocation à accueillir temporairement des installations et constructions en lien avec des activités ferroviaires. A plus long terme, elle pourra évoluer notamment vers l'accueil de constructions à usage d'habitation, d'activités économiques et d'équipements collectifs, sous réserve de la réalisation d'un plan global d'aménagement.

Rappels :

- 1 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L430-1-C du Code de l'Urbanisme,
- 4 - la construction de serres est soumise à déclaration,
- 5 - la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- 6 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- 7 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- 8 - les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 2AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AUF2.

ARTICLE 2AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- 1 - l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions et installations existantes, dans la mesure où elles ne nécessitent pas la mise en oeuvre d'équipements publics,
- 2 - les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions des services publics,
- 3 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations existantes et autorisées, ainsi qu'aux infrastructures.

COMMUNE DE VILLERSEXEL

- 4 - Les constructions et installations nouvelles, dans la mesure où :
- elles sont nécessaires au fonctionnement et à la logistique d'un chantier ferroviaire,
 - les modalités de financements des équipements sont définies en accord avec la commune, dans les conditions fixées par les articles L-332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2 - Voirie :

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

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE 2AUF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

- a) Pour les installations industrielles nécessitant une alimentation en eau potable, le branchement sur le réseau d'eau potable susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles soient trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.
- b) Les autres constructions autorisées doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

2 - Assainissement :

a) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques

COMMUNE DE VILLERSEXEL

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement sans interposition de fosses septiques et épurateurs.

Les installations doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur et ce, aux frais du constructeur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol est admis conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE 2AUF 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

1 - Les constructions et installations riveraines d'une voie publique existante ou à créer doivent être implantées à une distance minimum de 15 m de l'axe des voies.

Aucun recul n'est imposé pour les équipements publics et les installations jouant un rôle d'équipement d'intérêt général (transformateurs EDF notamment).

2 - Hauteur relative :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 1 m est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

Une tolérance de 3 m est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximum possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

Cette règle n'est pas applicable le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions sont autorisées :
 - sur les limites séparatives,
 - en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.
- 2 - Pour les parties du bâtiment excédant 20 m de haut, la marge d'isolement sera de 10 m. ou plus
- 3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Elles devront dans tous les cas être implantées à une distance maximum de 4 m, par rapport aux autres constructions existantes.

ARTICLE 2AUF 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AUF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUF 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 1 - Les toitures seront prioritairement en tuiles, mais les toitures en bardages métalliques sont tolérées. Les toitures seront de teinte rouge nuancée.
- 2 - Les façades seront soit enduites dans un ton pierre, tel que défini en annexe du règlement, soit recouvertes d'un bardage métallique ou bois. Dans le cas d'un bardage métallique, le blanc et le beige clair (RAL 1015) sont proscrits.
- 3 - Les matériaux scintillants devront être peints.
- 4 - Les dispositifs destinés à la production d'énergie solaire doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

COMMUNE DE VILLERSEXEL

5 - Les clôtures seront constituées soit par des murs, des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie avec ou sans mur bahut, doublés par des haies vives.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des établissements autorisés.

6 - Les enseignes des bâtiments commerciaux ou d'activités ne pourront dépasser l'acrotère ou l'égout de toiture. Les dispositifs clignotants sont interdits.

ARTICLE 2AUF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes ou à créer.

ARTICLE 2AUF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées,
- les surfaces libres de toute construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées préférentiellement avec des essences locales.

ARTICLE 2AUF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A
--

Caractère de la zone :

La zone **A** comprend les terres agricoles de la commune, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Seules y sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que celles nécessaires à l'exploitation agricole.

Rappels :

- 1 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- 3 - la construction de serres est soumise à déclaration,
- 4 - la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- 5 - les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- de celles mentionnées à l'article A2,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics et des équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- 1 - les locaux d'activités et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public,
- 2 - les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance de l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à une distance de moins de 100 mètres du bâtiment agricole principal.
- 3 - les installations et dépôts classés, à l'exception des porcheries, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
- 4 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires

COMMUNE DE VILLERSEXEL

à l'exploitation agricole ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres et de communication.

5 - Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole H :

- la démolition est soumise à la demande du permis de démolir,
- toute modification ou extension est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- le changement de destination vers l'habitat ou les activités en lien avec le tourisme est toléré à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

2 - Voirie :

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

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur, notamment à 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable, le branchement sur ce réseau est obligatoire.

2 - Assainissement :

Les eaux ménagères et matières usées doivent à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou

COMMUNE DE VILLERSEXEL

égouts pluviaux est interdite.

En cas de création par la commune d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface, la forme et la topographie du terrain, support d'une construction, extension ou restauration ne doivent présenter aucun inconvénient d'ordre sanitaire.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 20 m de l'axe des voies.

Cette distance est portée à 75 m pour les constructions riveraines de la RD9.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - les constructions sont interdites sur les limites séparatives.
- 2 - les constructions sont autorisées en retrait des limites séparatives et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres,
- 3 - les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des forêts soumises au régime forestier.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée :

- à 11 m pour les constructions à usage d'habitation,
- à 15 m pour les bâtiments agricoles,
- à 3 m pour les abris légers pour bétail.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Constructions à usage d'habitation :

- le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, ou être refusé 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.
- les toitures des constructions neuves doivent avoir plusieurs pans.
Les toitures à un seul versant sont admises pour les bâtiments annexes, dans la mesure où leur surface n'excède pas 20 m²,
- le revêtement des façades doit avoir une tonalité ocre, telle que définie en annexe du règlement.

2 - Constructions à usage agricole :

- les soubassements en parpaing devront être enduits dans un ton pierre, tel que défini en annexe du règlement,
- les bardages bois devront rester de couleur naturelle,
- en cas de couverture métallique, celle-ci devra être peinte en rouge,
- les abris pour bétail dont la surface est inférieure à 40 m² doivent être construits en bois.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées,
- les plantations nouvelles devront être réalisées préférentiellement à partir d'espèces locales, en forme de haie ou de bosquets suivant les essences.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone **N** est constituée de terrains à vocation agricole (prairies, terres cultivées, ...) ou d'espaces boisés dans lesquels l'urbanisation est limitée et n'est pas destinée à se développer, en raison notamment de la qualité des paysages.

Seules y sont généralement admises l'extension et la transformation des constructions existantes, ainsi que les équipements collectifs :

- **le secteur Ni** est destiné à accueillir des activités et équipements de loisirs, de sport et de tourisme,
- **le secteur Nj** est un secteur de jardins localisés à l'écart des zones urbaines.

Rappels :

- 1 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L430.1.C du Code de l'Urbanisme,
- 4 - la construction de serres est soumise à déclaration,
- 5 - la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- 6 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan,
- 7 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- 8 - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- de celles mentionnées à l'article N2,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics et des équipements d'intérêt collectif,
- de l'adaptation et de la réfection des constructions existantes.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone :

- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres et de communication,
- les abris légers pour bétail, dans une limite de 40 m² de surface,

COMMUNE DE VILLERSEXEL

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur soumis à des risques d'inondations, indiqué aux documents graphiques :

- l'extension des constructions existantes, y compris agricoles, dans la limite de 30 % de leur surface initiale,
- les constructions et installations nouvelles, dans la mesure où elles sont nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt.

Dans le secteur Nj :

- les abris de jardin.

Dans le secteur NI :

- les aires de stationnement,
- les aires de jeux et de sports,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les équipements équestres, à condition qu'ils soient destinés à accueillir du public.

Dans le secteur NI, et en dehors du secteur soumis à des risques d'inondations, indiqué aux documents graphiques :

- les constructions et installations liées à la fréquentation et au gardiennage.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

2 - Voirie :

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

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur, notamment à 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

COMMUNE DE VILLERSEXEL

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable, le branchement sur ce réseau est obligatoire.

2 - Assainissement :

Les eaux ménagères et matières usées doivent à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En cas de création par la commune d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface, la forme et la topographie du terrain, support d'une construction, extension ou restauration ne doivent présenter aucun inconvénient d'ordre sanitaire.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des voies. Cette distance est portée à 75 m pour les constructions et installations riveraines de la RD9 et de la déviation de la RD 486.

Aucun recul n'est imposé pour les équipements publics et les installations jouant un rôle d'équipement public (transformations EDF notamment).

Dans le secteur Nj :

Les abris de jardin peuvent s'implanter à une distance minimale de 3 m de l'alignement des voies.

2 - Hauteur relative :

Néant.

3 - Servitudes relatives aux voies ferrées :

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, leur distance à l'axe de la voie sera au moins égale à 20 m.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - les constructions sont interdites sur les limites séparatives.

2 - les constructions sont autorisées en retrait des limites séparatives et, dans ce cas, la

COMMUNE DE VILLERSEXEL

distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

3 - sur les terrains riverains des cours d'eau les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 10 m par rapport à la rive.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée :

- à 11 m pour les constructions à usage d'habitation ou de loisirs,
- à 15 m pour les bâtiments agricoles,
- à 3 m pour les abris de jardin et les abris légers pour bétail.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Constructions à usage d'habitation :

- le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, ou être refusé 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.
- les toitures des constructions neuves doivent avoir plusieurs pans.
Les toitures à un seul versant sont admises pour les bâtiments annexes, dans la mesure où leur surface n'excède pas 20 m²,
- le revêtement des façades doit avoir une tonalité ocre, telle que définie en annexe du règlement.

2 - Constructions à usage agricole :

- l'aspect extérieur doit être traité de façon simple et fonctionnelle,
- les soubassements en parpaing devront être enduits dans un ton pierre, tel que défini en annexe du règlement,
- les bardages bois devront rester de couleur naturelle,
- en cas de couverture métallique, celle-ci devra être peinte en rouge,
- les abris pour bétail doivent être construits en bois.

4 - Abris de jardins :

COMMUNE DE VILLERSEXEL

- ils doivent être construits en bois.

5 - Périmètre de protection des monuments historiques :

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques défini au plan des servitudes, la construction de tout nouveau bâtiment, ainsi que l'extension ou la modification de tout bâtiment existant sont subordonnées à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées,
- les plantations nouvelles devront être réalisées préférentiellement à partir d'espèces locales, en forme de haie ou de bosquets suivant les essences,
- les plantations nouvelles seront choisies de telle sorte que leur croissance ne puisse pas compromettre, à terme, les vues protégées indiquées aux documents graphiques :
 - * les essences de faible ou moyen développement, telles que le charme, le frêne, l'érable, les sorbiers et alisiers sont préconisées,
 - * les arbres de grand développement, tels que les conifères, peupliers et tilleuls sont proscrits.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

Caractère de la zone :

Zone à caractère naturel, équipée ou non, partiellement urbanisée et à l'intérieur de laquelle peuvent être autorisées des constructions nouvelles en nombre limité.

Elle comprend principalement de l'habitat et des établissements collectifs.

Rappels :

- 1 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L430.1.C du Code de l'Urbanisme,
- 4 - la construction de serres est soumise à déclaration,
- 5 - la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- 6 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan,
- 7 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- 8 - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

ARTICLE NH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions industrielles et agricoles,
- les commerces et entrepôts commerciaux,
- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement,
- les dépôts de véhicules et garages pour caravanes,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations classées destinées à la production d'énergie éolienne,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

ARTICLE NH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- 1 - les affouillements et exhaussements de sol nécessaire à des travaux de construction, à l'aménagement de la parcelle pour des activités de loisirs (tennis, piscine), ou à la construction d'infrastructures.

2 - pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole H :

- la démolition est interdite,
- toute modification ou extension est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout changement de destination autorisée dans la zone est toléré, à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

ARTICLE NH3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2 - Voirie :

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

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE NH4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif, s'il existe, sans interruption de fosses septiques et épurateurs.

Les installations doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur et ce, aux frais de constructeur.

En l'absence de réseau collectif, le branchement au réseau d'assainissement privé est toléré dans l'attente de la réalisation d'un réseau collectif auquel les propriétaires seront alors tenus de raccorder à leurs frais les constructions et installations.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux résiduaires éventuelles doivent être traitées selon la réglementation en vigueur.

3 - Electricité – téléphone – câble :

Les réseaux publics et les branchements privés doivent être souterrains ou camouflé en façade de rue.

ARTICLE NH5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions et installations nouvelles riveraines d'une voie publique existante ou à créer doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres de l'axe des voies.

Aucun recul n'est imposé pour les équipements publics et les installations jouant un rôle d'équipement d'intérêt collectif (transformateurs EDF notamment).

2 - Hauteur relative :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 1 m est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

Une tolérance de 3 m est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximum possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

Cette règle n'est pas applicable le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives,
- en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE NH9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NH10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur maximum des constructions mesurée en façade du domaine public à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 20 m,
- la hauteur maximum des abris de jardin est fixée à 3 m.

ARTICLE NH11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Aspect général :

L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine :

- quelle que soit leur destination, les bâtiments et les terrains doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne soient pas altérés,
- les remblais ne doivent pas avoir plus de 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel ; la pente est limitée à 10 %,
- les dispositifs destinés à la production d'énergie solaire doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

2 - Toitures :

- les toitures des constructions neuves à usage d'habitation doivent être à plusieurs pans. Les toitures à un seul versant sont admises pour les bâtiments annexes, dans la mesure où leur surface n'excède pas 20 m²,
- la pente minimum est de 30°,

COMMUNE DE VILLERSEXEL

- les toitures terrasses sont interdites,
- les toitures devront être recouvertes de tuiles de tonalité terre cuite naturelle ou rouge nuancée

3 - Façades :

- le revêtement des façades doit avoir une tonalité ocre, telle que définie en annexe du règlement,
- le même matériau de revêtement et la même couleur doivent être utilisés du sol à la toiture,
- les annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que celles du bâtiment principal ou être réalisées en bois peint ou autoclave. Les revêtements en bardage métallique sont interdits.

ARTICLE NH12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- constructions à usage d'habitation : il est exigé 1 garage ou 1 place de stationnement par logement,
- constructions à usage de bureau et établissements d'enseignement : il est exigé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre,
- pour tous les autres établissements, le stationnement des véhicules doit être adapté aux usages qu'ils supportent.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou installations, les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un terrain situé à moins de 200 mètres du premier.

ARTICLE NH13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

ARTICLE NH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS

Caractère de la zone :

La zone **NS** comprend les espaces naturels sensibles de la commune, à préserver en raison de leurs qualités écologiques ou paysagères. Elle est principalement occupée par les prairies humides de la Vallée de l'Ognon.

Rappels :

- 1 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L430.1.C du Code de l'Urbanisme,
- 4 - la construction de serres est soumise à déclaration,
- 5 - la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- 6 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan,
- 7 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- 8 - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

ARTICLE NS1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- de celles mentionnées à l'article N2,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics, lorsque leur implantation dans la zone est absolument indispensable.

ARTICLE NS2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- 1 - Seuls peuvent être autorisés les affouillements et exhaussements de sol liés à la mise en place des installations autorisées et à la construction d'infrastructures, à condition :
 - que des mesures de réduction ou de compensation des impacts soient mises en oeuvre de manière à limiter au minimum les effets sur les milieux naturels,
 - que les aménagements n'aient pas pour conséquence de modifier de manière significative les superficies de crue de l'Ognon et du Scey.
- 2 - Les abris légers pour bétail, dans une limite de 40 m² de surface et à condition que leur installation ne nécessite pas de mouvements de terres (exhaussements ou affouillements).

ARTICLE NS3 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE NS4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE NS5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NS6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des voies. Cette distance est portée à 75 m. pour les constructions riveraines de la déviation de la RD 486.

Aucun recul n'est imposé pour les équipements publics et les installations jouant un rôle d'équipement public (transformations EDF notamment).

ARTICLE NS7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur les terrains riverains des cours d'eau les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 10 m par rapport à la rive.

ARTICLE NS8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE NS9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NS10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des abris légers pour bétail, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet de l'installation, est fixée à 3 m.

ARTICLE NS11 – ASPECT EXTERIEUR

Les abris légers pour bétail doivent être construits en bois.

ARTICLE NS12 – STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE NS13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées,
- les plantations nouvelles devront être réalisées préférentiellement à partir d'espèces locales, en forme de haie ou de bosquets suivant les essences,
- les plantations nouvelles seront choisies de telle sorte que leur croissance ne puisse pas compromettre, à terme, les vues protégées indiquées aux documents graphiques :
 - * les essences de faible ou moyen développement, telles que le charme, le frêne, l'érable, les sorbiers et alisiers sont préconisées,
 - * les arbres de grand développement, tels que les conifères, peupliers et tilleuls sont proscrits.

ARTICLE NS14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ANNEXE :
Référence indicative de teintes de façades

λ **Références indicatives des teintes « Ocre » :**

<ul style="list-style-type: none">- STO 20100 à STO 20108- STO 20200 à STO 20208- STO 20300 à STO 20308- STO 20600 à STO 20602- STO 20609 à STO 20612- STO 20700 à STO 20705	<p>W&B :</p> <p>006, 049, 080, 081, 098, 101, 103, 107, 222, 259, 295, 303, 304, 308, 309, 311, 312, 313, 327</p>
---	---

λ **Références indicatives des teintes « Pierre » :**

<ul style="list-style-type: none">- STO 20323 à STO 20324- STO 20423 à STO 20424- STO 20523 à STO 20524- STO 20623 à STO 20624- STO 20823 à STO 20824- STO 21612 à STO 21614	<p>W&B :</p> <p>001, 002, 007, 009, 010, 015, 016, 017, 019, 041, 044, 086, 106, 212, 215, 221, 225, 226, 229, 231, 232, 252, 255, 258, 272, 279, 284, 316, 323, 320, 330</p>
---	---