

MALAIN



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE N°4

Arrêté par délibération du conseil
municipal en date du :

A Mâlain le :

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal en date du :

A Mâlain le :

Le Maire



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I : Dispositions générales

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 : Zone UA

Chapitre 2 : Zone UB

Chapitre 3 : Zone UY

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1 : zone 1AU

Chapitre 2 : zone 2AU

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre 1 : zone A

TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles

Chapitre 1 : zone N

TITRE VI : Annexes

Annexe 1 : Définitions

Annexe 2 : Code de l'Urbanisme

Annexe 3 : Espace Boisés classés

Annexe 4 : Décret 91-1147 du 14 octobre 1991

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Mâlain

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

1- Sont et demeurent applicables les articles R111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme (nouvelle rédaction de l'article R 111-1 à compter du 1^{er} octobre 2007)

Art R.111-1 (D.2007-18, 5 janvier 2007, art 1^{er}, I et 26, al.1^{er} mod.par D n°20074-817, 11 mai 2007, art.4)

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

Toutefois :

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

2 – Les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3 – Les périmètres visés à l'article R.123-3 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques

4 – Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6, L.313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5- L'article L.123-1-3 qui rend inapplicables la réalisation d'aires de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant..

6 – L'article L.111-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

7 – Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme.
Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier

8 – Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9, ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R.442-23.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », elles sont regroupées dans le titre II du présent règlement et comprennent :

Zone UA à vocation principale d'habitat dense dans laquelle peuvent s'implanter certaines activités.

Elle comprend un secteur UAa à protéger pour des motifs d'ordre esthétique, où les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

Elle comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimitée de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I

Zone UB à vocation d'habitat peut également accueillir des constructions à vocation artisanale, de commerces ou de services.

Elle comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimitée de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I.

Zone UY à vocation d'activités artisanales

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU », elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

Zone 1AU à vocation d'habitat pouvant également accueillir des activités, ouverte immédiatement à l'urbanisation, soit au coup par coup, soit sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Zone 2AU à vocation d'habitat, fermée à l'urbanisation aujourd'hui et à urbaniser sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimitée de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I.

- **La zone agricole** est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A », elle est regroupée au titre IV du présent règlement et comprend :

Secteur Ah à vocation d'activités horticoles, maraîchères et viticoles.

Elle comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimitée de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I.

- La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N », elle est regroupée au titre V du présent règlement et comprend les secteurs :

Secteur Nc à vocation d'activités golfiques

Secteur Nh à vocation touristique et d'habitat

Secteur NL à vocation de loisirs

Secteur Ng à vocation d'habitations légères de Loisirs

Secteur Ns à vocation d'équipements publics et sportifs

Secteur Np relatif à l'aménagement d'une aire de stationnement et d'une aire de retournement pour les bus à proximité de la halte ferroviaire.

Secteur Na à vocation agricole

Secteur Nm relatif à la réalisation d'un bâtiment de stockage à destination des services municipaux

Elle comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimitée de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I

Elle comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 250 mètres de large délimitée de part et d'autre de l'autoroute A38

- Les emplacements réservés, les espaces boisés classés et éléments identifiés au titre de la loi Paysage
 - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier
 - Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappels pour chaque zone concernée.
 - Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° sont repérés sur un document graphique et une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES

1. Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12d.
2. Les constructions et installations non soumises à permis de construire peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 ; de même les travaux définis aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
 - a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
 - b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes
 - c) Les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou de leur

3. Le camping et le stationnement des caravanes est réglementé.

- a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones
 - b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.
4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à condition.
5. Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° sont soumises à déclaration préalable
6. Les éléments bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° sont dans le champ d'application du permis de démolir (article R.421-28 e).
7. La Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :
- ↳ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 500 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 500 m².
 - ↳ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 2000 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 2000 m².
 - ↳ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 10000 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 10000 m².

En application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie – 39 rue Vannerie – 21000 Dijon.

Le décret n°2004-490 prévoit que : les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1)

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

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de préemption Urbain (D.P.U.) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'urbanisme conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme.

DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS

I – ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines comprennent 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.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie-eau-assainissement-électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des parties actuellement non urbanisées,
- de la gestion économe de l'espace
- de la qualité des terres agricoles
- de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- etc.....

La zone UA

Zone destinée principalement à l'habitat dense dans laquelle peuvent s'implanter certaines activités. La conservation des caractéristiques de cette zone représente un enjeu patrimonial et d'image.

La zone UB

Zone destinée principalement à l'habitat plus lâche dans laquelle peuvent s'implanter certaines activités.

La zone UY

Zone destinée à vocation d'activités artisanales

II – ZONES A URBANISER (AU)

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zones constituant en quelques sorte des « réserves foncières » en vue de l'extension future de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone se fera :

- Soit, par la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble dans des conditions fixées par le projet d'aménagement et de développement durable et par les orientations d'aménagements

- Soit, par construction au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, par les orientations d'aménagements et par le règlement.

Dans aucun cas, une construction ne devra hypothéquer un aménagement cohérent d'une zone à urbaniser.

Deux types de zones AU sont présentes à l'échelle du territoire de Mâlain

- La zone 1AU d'urbanisation à court terme au fur et à mesure ou sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.
- La zone 2AU d'urbanisation à long terme sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.

III – ZONES AGRICOLES (A)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zones recouvrant les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

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

Elle comprend un secteur agricole Ah, à vocation d'activités horticoles, maraîchères et viticoles.

IV – ZONES NATURELLES (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés 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.

Les constructions peuvent 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 forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Six secteurs ont été prévus :

- Nc, à vocation d'installation d'une activité golfique et de ses équipements
- Ng, à vocation d'implantation d'habitations légères de loisirs
- NL, à vocation d'activités de loisirs et des constructions qui y sont liées par leur fonctionnement,
- Nh, à vocation de maintien et de réhabilitation des habitations existantes
- Ns, à vocation d'activités sportives et de loisirs
- Np, à vocation d'aire de stationnement

Le Plan Local d'Urbanisme délimite également :

- des emplacements réservés pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programme de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve

indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.

- Des espaces boisés classés à protéger ou à créer pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en oeuvre de la procédure de révision.
- Les éléments du paysage à protéger en application du 7° de l'article L.123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée.

TITRE II

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine UA est constituée par les secteurs les plus anciens de la commune d'origine et où sont implantées les constructions à usage d'habitation, de commerces, d'activités non nuisantes pour les riverains.

Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement

Elle comporte un secteur UAa à protéger pour des motifs d'ordre esthétique, où les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

Elle comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimitée de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I, représenté sur les documents graphiques par une trame grisée.

Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-7 (cf rapport de présentation) sont soumises à déclaration préalable.

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

Rappels

Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12d.

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

↳ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 500 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 500 m².

↳ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 2000 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 2000 m².

↳ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 10000 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 10000 m².

Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L.123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.

Conformément à l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du Code du patrimoine, les permis de construire, d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de

celles mentionnées à l'article L.421-5b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,
Conformément à l'article R.421-28 la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, à l'exception de ce qui est mentionné à l'article R.421-29

Conformément au décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux de proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er}

Article UA1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

En ce qui concerne les bâtiments sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les nouvelles exploitations agricoles
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme

En ce qui concerne les activités économiques sont interdits :

Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidation, odeurs, poussières, gaz, vapeur) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les installations classées soumises à autorisation conformément à la législation en vigueur, sous réserve des dispositions de l'article 2

L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les antennes de radiotéléphonie mobile
- Les parcs d'attraction
- Les garages collectifs de caravanes en plein air.
- Les affouillement et exhaussement du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épave ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- Les terrains de campings et de caravanages, visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23j du Code de l'Urbanisme.

Article UA2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA1, et qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.

- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les constructions, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant

directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

- Les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone.

Section II Conditions de l'Occupation du Sol

Article UA3 : Accès et Voirie

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Voirie :

Les voies en impasse ne sont pas recommandées, toutefois les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies à créer doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de chaussée : 5 mètres

- largeur de la plate-forme : 6 mètres

Elles doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

UA4 : Desserte par les réseaux :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation

en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente de l'assainissement autonome.

Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Dans un souci d'économie de la ressource en eau, la récupération des eaux pluviales pour une utilisation non domestique est recommandée.

UA5 : Caractéristiques des terrains :

Néant

UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie, notamment par une meilleure composition architecturale ou urbaine
- soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

- Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.
- En l'absence de plan d'alignement la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Des adaptations mineures à ces dispositions peuvent être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

La reconstruction après sinistre à l'identique avec maintien du recul existant est autorisée

- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

- Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

UA8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet

UA9 : Emprise au sol

Sans objet

UA10 : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

Les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul de la hauteur que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol de référence visé ci-dessus.

la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit, ne doit pas dépasser 11 mètres

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée excepté si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone

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

UA11 : Aspect extérieur :

1 Généralités :

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

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

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

2 Toitures :

Dans le cas de bâti ancien, la réhabilitation à l'identique est autorisée (toitures en ardoise). Les toitures doivent être couvertes en tuiles de couleurs nuance « vieilli Bourgogne ». Les toitures en lave (pierre de pays) sont autorisées.

La pente des toits doit correspondre aux pentes des constructions anciennes environnantes pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. La reconstruction à l'identique est autorisée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

3. Forme de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

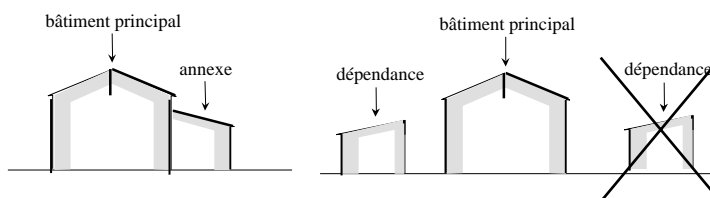
S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 35°

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

Matériaux de toiture :

-Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates petits moule de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles à emboîtement vieillie ou nuancées.



4 Matériaux et couleurs :

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

-Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soit, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

-Les seules couleurs autorisées sont celle de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Le blanc et les teintes vives sont interdits pour les crépis et les menuiseries. Les teintes recommandées sont l'ocre jaune et le rose pâle.

5 – Clôtures :

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façade des constructions- Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

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

UA12 : Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

UA13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés :

1 Obligation de planter

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les haies monospécifiques sont interdites
3. Les espaces non bâtis doivent être plantés.
4. Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en espaces verts

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

UA14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit de la zone d'extension récente de l'agglomération, la densité du bâti y est moins importante que dans le centre aggloméré de la commune. Cette zone à vocation d'habitat peut également accueillir des constructions à vocation artisanale, de commerces ou de services.

Elle comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimitée de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I, comme indiqué sur les documents graphiques par un ruban de trame grisée

Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-7 (cf rapport de présentation) sont soumises à déclaration préalable.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Rappels

Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12d.

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

✎ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 500 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 500 m².

✎ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 2000 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 2000 m².

✎ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 10000 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 10000 m².

Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L.123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.

Conformément à l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du Code du patrimoine, les permis de construire, d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

Conformément à l'article R.421-28 la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, à l'exception de ce qui est mentionné à l'article R.421-29

Conformément au décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux de proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er}

ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

Les constructions à usage industriel.

Les bâtiments agricoles.

Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :

Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

Les installations classées, sous réserve des dispositions de l'article 2.

L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone, en application de l'article R. 111.2 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

Les antennes de téléphonie mobile de plus de 4 mètres de hauteur

Les parcs d'attraction.

Les garages collectifs de caravanes en plein air.

Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épave ainsi que les dépôts de véhicules.

Les carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 421-23j et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des habitations.

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de plusieurs logements, une densité minimale de 12 logements à l'hectare est obligatoire.

- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les installations classées liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, dont l'activité est complémentaire de l'habitation et la présence nécessaire pour la commodité des habitants.

Section II Condition de l'Occupation du Sol

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier, dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Voirie :

- Les voies en impasse ne sont pas recommandées. En fonction des constructions projetées, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :
- largeur de chaussée : 5 mètres
- largeur de la plate-forme : 7 mètres
- Elles doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du schéma d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :

- l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, le relief ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration totale des eaux pluviales, ces eaux excédentaires devront être rejetées dans le réseau public ou privé d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Dans un souci d'économie de la ressource en eau, la récupération des eaux pluviales pour une utilisation non domestique est recommandée.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter soit :

A l'alignement des voies

Respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

En l'absence de plan d'alignement la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Des adaptations mineures à ces dispositions peuvent être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

La reconstruction après sinistre à l'identique avec maintien du recul existant est autorisée

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

UB 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal du toit, ne doit pas dépasser 10 mètres.

UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
les volumes

la morphologie, la couleur, la pente des toits

le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures

le traitement et la coloration des façades.

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal, maison pays de Loire...) sont interdits.

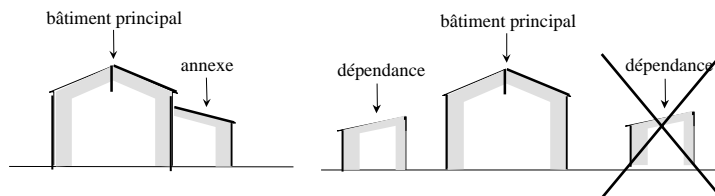
Les dispositions édictées ci-avant peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Ces règles ne s'appliquent pas :

aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent ; l'examen du projet architectural devant s'effectuer dès le stade de leur localisation.

Forme :

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



La pente des toits doit correspondre aux pentes des constructions anciennes environnantes pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes avec un minimum de 35°. La reconstruction à l'identique est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Toitures :

Sauf en cas d'impossibilité technique (notamment en restauration du bâti ancien), les toitures doivent être couvertes en tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée.

La tuile plate petite section et la tuile mécanique sont recommandées comme matériau de couverture

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Façades :

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les couleurs vives et le blanc intégral sont interdits pour les façades.

Clôtures

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

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

UB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

En habitat collectif :

- Soit 1 place pour 80m² de SHON si les places sont non attribuées et en parking collectif, avec une place minimum par logement pour l'habitat collectif résidentiel
- Soit 1 place par logement de 3 pièces ou moins et 2 places par logements de 4 pièces et plus.

En habitat individuel :

1 place en garage pour une surface habitable de 120 m² et 1 place en plus par tranche de 120 m² de SHON au sein de l'espace clôturé.

Activités tertiaires et de bureaux :

Une superficie de stationnement comprise entre 35% minimum et 50% maximum de la SHON.

Activités artisanales et commerciales :

Pour les établissements d'une superficie inférieure à 250m², il n'y a pas d'obligation de stationnement

Pour les établissements d'une superficie supérieure à 250 m², une superficie de stationnement comprise entre 25% minimum et 40% maximum de la SHON avec obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.

Les constructions à usage d'activités ou de commerces et les secteurs d'habitat collectifs aménageront une aire de stationnement pour vélos.

UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies vives constituées d'essences locales et la plantation de fruitiers sont recommandées.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone en entrée de bourg, destinée à accueillir des activités artisanales.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Rappels

Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12d.

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

✍ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 500 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 500 m².

✍ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 2000 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 2000 m².

✍ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 10000 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 10000 m².

Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L.123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.

Conformément à l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du Code du patrimoine, les permis de construire, d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

Conformément à l'article R.421-28 la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, à l'exception de ce qui est mentionné à l'article R.421-29

Conformément au décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux de proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er}

ARTICLE UY 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Toutes les occupations non liées à une activité artisanales sont interdites.
- Les maisons d'habitations y compris celle destinée, au gardiennage ou à la surveillance des locaux.
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épave ainsi que les dépôts de véhicules non dissimulés par un écran végétal ou par un mur.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UY.1 sont admises

Section II Condition de l'Occupation du Sol

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier, dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Voirie :

- Les voies en impasse ne sont pas recommandées. En fonction des constructions projetées, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies à créer doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

largeur de chaussée : 5 mètres

largeur de la plate-forme : 7 mètres

Elles doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du schéma d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Les eaux usées d'activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau collectif.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
 - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
 - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, le relief ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration totale des eaux pluviales, ces eaux excédentaires devront être rejetées dans le réseau public ou privé d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Dans un souci d'économie de la ressource en eau, la récupération des eaux pluviales pour une utilisation non domestique est recommandée.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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 proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur deux limites séparatives au minimum.

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des adaptations mineures à ces dispositions peuvent être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

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

Non règlementé

UY 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

UY 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal du toit, ne doit pas dépasser 10 mètres.

UY 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades.

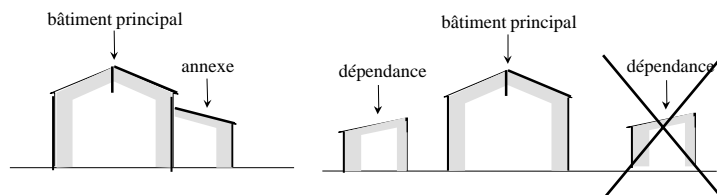
Les dispositions édictées ci-avant peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Ces règles ne s'appliquent pas :

aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent ; l'examen du projet architectural devant s'effectuer dès le stade de leur localisation.

Forme :

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



La pente des toits doit correspondre aux pentes des constructions anciennes environnantes avec un minimum de 15°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Toitures :

Sauf en cas d'impossibilité technique (notamment en restauration du bâti ancien), les toitures doivent être couvertes en tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Façades :

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les bardages métalliques devront présenter un aspect mat sur une palette de beiges, marrons et gris.

Les couleurs vives et le blanc intégral sont interdits pour les façades.

Clôtures

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

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

UY 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Activités tertiaires et de bureaux :

Une superficie de stationnement comprise entre 35% minimum et 50% maximum de la SHON.

Activités artisanales et commerciales :

Pour les établissements d'une superficie inférieure à 250m², il n'y a pas d'obligation de stationnement

Pour les établissements d'une superficie supérieure à 250 m², une superficie de stationnement comprise entre 25% minimum et 40% maximum de la SHON avec obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.

Les constructions à usage d'activités ou de commerces et les secteurs d'habitat collectifs aménageront une aire de stationnement pour vélos.

UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies vives constituées d'essences locales et la plantation de fruitiers sont recommandées.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement.

Les dépôts de toutes nature doivent être dissimulés par un écran végétal ou par un mur.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractères et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Mâlain, destinés à être ouverts immédiatement à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définis sur ces secteurs.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements de desserte et des réseaux. La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Dans le cas où l'opération comporterait plus de 30 logements, 20% minimum du total des logements produits devront être à but locatif

Ces terrains sont essentiellement situés sur le cœur du village et en périphérie immédiate des dernières constructions.

Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-7 (cf rapport de présentation) sont soumises à déclaration préalable.

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

Rappels

Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12d.

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

↳ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 500 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 500 m².

↳ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 2000 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 2000 m².

↳ Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 10000 définie sur la carte : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 10000 m².

Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L.123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.

Conformément à l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du Code du patrimoine, les permis de construire, d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions,

aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,
Conformément à l'article R.421-28 la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, à l'exception de ce qui est mentionné à l'article R.421-29

Conformément au décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux de proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er}

Article 1AU1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

Les constructions à usage industriel.

Les bâtiments agricoles.

Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :

Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
Les installations classées, sous réserve des dispositions de l'article 2.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

Les antennes de radiotéléphonie mobile

Les parcs d'attraction.

Les garages collectifs de caravanes en plein air.

Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épave ainsi que les dépôts de véhicules.

Les carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 421-23j et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

En zone d'exposition au bruit, l'édification des constructions nouvelles à usage d'habitation n'est admise que si elle respecte les prescriptions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 modifié par arrêté interministériel du 23 février 1984, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de plusieurs logements, une densité minimale de 12 logements à l'hectare est obligatoire.

Section II Condition de l'Occupation du Sol

Article 1AU3 – Accès et voirie :

Toutes constructions ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Les voies de circulation doivent suivre un tracé parallèle aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique due à l'économie générale du projet.

Les voies en impasse ne sont pas recommandées. En fonction des constructions projetées, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.

Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public, seront collectées par canalisations ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Dans un souci d'économie de la ressource en eau, la récupération des eaux pluviales pour une utilisation non domestique est recommandée.

1AU5 : Caractéristiques des terrains :

Néant

1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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 proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des adaptations mineures à ces dispositions peuvent être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementée

1AU9 : Emprise au sol

Non réglementé

1AU10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit, ne doit pas dépasser 10 mètres.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarne, tourelle..., l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1AU11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural justifiant de la non application des règles ci-après, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement bâti ou non, par la production d'une notice d'impact, il sera fait application des règles de l'article 11.

Les constructions et installations autorisées dans le P.L.U., ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonisent avec ces dernières.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

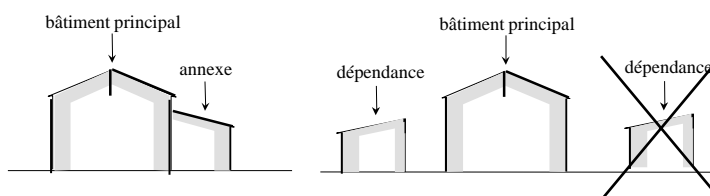
11.2 Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

11.3 Toitures.

Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, avec une pente minimum de 35°.

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



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

11.4 Matériaux et couleurs :

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : terre cuite, ardoise, pierres de lave.... La tuile plate petite section et la tuile mécanique sont recommandées comme matériau de couverture

Les couleurs vives et le blanc intégral sont interdits pour les façades.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Clôtures

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

1AU12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

En habitat collectif :

- Soit 1 place pour 80m² de SHON si les places sont non attribuées et en parking collectif, avec une place minimum par logement pour l'habitat collectif résidentiel
- Soit 1 place par logement de 3 pièces ou moins et 2 places par logements de 4 pièces et plus.

En habitat individuel :

1 place en garage pour une surface habitable de 120 m² et 1 place en plus par tranche de 120 m² de SHON au sein de l'espace clôturé.

Activités tertiaires et de bureaux :

Une superficie de stationnement comprise entre 35% minimum et 50% maximum de la SHON.

Activités artisanales et commerciales :

Pour les établissements d'une superficie inférieure à 250m², il n'y a pas d'obligation de stationnement

Pour les établissements d'une superficie supérieure à 250 m², une superficie de stationnement comprise entre 25% minimum et 40% maximum de la SHON avec obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.

Les constructions à usage d'activités ou de commerces et les secteurs d'habitat collectifs aménageront une aire de stationnement pour vélos.

1AU13 : Espaces libres et plantations

Les haies vives constituées d'essences locales sont recommandées.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

1AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Mâlain, destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par le biais d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimité de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I, comme indiqué sur les documents graphiques par un ruban de trame grisée.

Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-7 (cf rapport de présentation) sont soumises à déclaration préalable.

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

Article 2AU1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article 2AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Non réglementé par le PLU.

Section II Condition de l'Occupation du Sol

Article 2AU3 – Accès et voirie :

Non réglementé par le PLU

Article 2AU4 – Desserte par les réseaux :

Non réglementé par le PLU

2AU5 : Caractéristiques des terrains :

Néant

2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Non réglementé par le PLU

2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé par le PLU

2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé par le PLU

2AU9 : Emprise au sol

Non règlementé par le PLU.

2AU10 : Hauteur des constructions

Non règlementé par le PLU

2AU11 : Aspect extérieur

Non règlementé par le PLU

2AU12 : Stationnement

Non règlementé par le PLU.

2AU13 : Espaces libres et plantations

Non règlementé par le PLU.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

2AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé par le PLU.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Cette zone comprend les terres agricoles de Mâlain, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend un secteur Ah à vocation d'activités horticoles, maraîchères et viticoles.

Une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimité de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I, comme indiqué sur les documents graphiques par un ruban de trame grisée.

Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-7 (cf rapport de présentation) sont soumises à déclaration préalable.

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

Article A1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2,

Article A2 – Occupation et utilisation du sol soumise a des conditions particulières:

2.2 Nonobstant les dispositions de l'article A1, peuvent être autorisées sous conditions :

Sur l'ensemble de la zone A

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,

Les ouvrages et installations techniques liés au transport de l'électricité et de gaz
Les constructions à vocation agricole,

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, si elles sont liées à une exploitation agricole, et qu'elles sont nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site, sous réserve qu'elle soit implantée à proximité des bâtiments d'exploitation.

Les abris de jardins, garages et annexes associés à une habitation légalement autorisée,

Les constructions à usage de commerce ou de bureau liées aux exploitations agricoles,
Les aménagements et équipements d'hébergement ou de restauration, sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole.

Sur le secteur Ah :

Les constructions et les installations liées à l'activité horticole, maraîchère et viticole.

Une maison d'habitation sur l'ensemble de la zone, et seulement si elle est nécessaire au maintien d'une activité.

Section II Condition de l'Occupation du Sol

Article A3 – Voirie et accès :

3.1 Généralités.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile...

3.2 Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Article A4 – Desserte par les réseaux :

4.1 Alimentation en eau

eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique :

Pour les besoins de l'exploitation agricole, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, selon les dispositions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public, ou dans l'impossibilité de s'y raccorder :

L'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.

Les dispositions adoptées devront être conformes aux recommandations du SPANC fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

Eaux résiduaires d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant des fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Dans un souci d'économie de la ressource en eau, la récupération des eaux pluviales pour une utilisation non domestique est recommandée.

4.3 Electricité et téléphone.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage

Article A5 – Caractéristique des terrains :

Article non réglementé.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1 Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres de l'axe des voies.

6.2 Les ouvrages et les installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public respecteront un recul minimum d'un mètre.

Sur le secteur Ah

Les installations et les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise publique.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur toute la longueur des limites séparatives, les constructions doivent observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ne soit pas inférieure à 5 mètres.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article non réglementé.

Article A9 Emprise au sol

Article non réglementé.

Article A10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres au faîtage du toit. Toutefois, au delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée. La meilleure intégration technique et visuelle sera demandée, notamment en matière d'implantation, de couleur, voire de plantations.

La hauteur des maisons d'habitations ne dépassera pas 10 mètres au faîtage.

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

Sur le secteur Ah

La hauteur des installations horticoles ou maraîchères ne dépassera pas 5 mètres au faîtage du toit.

Les hangars viticoles ne dépasseront pas 10 m au faîtage

Article A11 Aspect extérieur

Généralités

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

Toitures

Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une toiture à deux versants minimum et respecter une pente minimale de 35°. Les matériaux de toitures recommandés sont les tuiles plates petit moule de teinte terre cuite nuancée ou les tuiles à emboîtement vieillies ou nuancées.

Les constructions à usage agricole présenteront une pente minimale de 15°.

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

Matériaux et couleurs.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes :
Les couleurs vives et le blanc intégral sont interdits.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Les bardages métalliques présenteront un aspect mat sur une palette de beiges et marron.

Clôtures

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

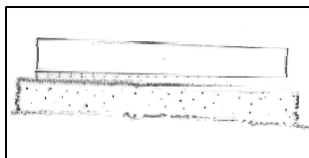
Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

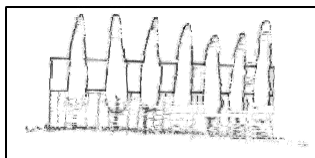
Article A13 : Espaces libres et plantations

Les haies existantes devront être préservées dans leur plus grande longueur. En cas de coupe obligatoire, les arbustes ou arbres arrachés seront remplacés par de nouvelles bandes végétales similaires

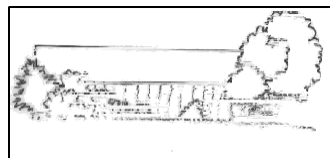
Toutes les constructions liées à l'activité agricole (hangars, silos, cuves stockages, devront disposer d'une plantation d'isolement pour ne pas occasionner des nuisances sur le site naturel et le paysage. Les plantations devront s'adapter à la construction à dissimuler et alterner dans la diversité et la hauteur comme indiquée sur les schémas suivants :



Non



Non



oui

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains de Mâlain à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'une exploitation forestière.

Cette zone comprend :

Des secteurs Nh comportant des constructions à usage d'habitations,
Des secteurs NI à vocation de loisirs et pouvant comporter des constructions à usage de loisirs,
Un secteur Ns affecté aux équipements publics et installations sportives
Un secteur Nc relatif à une occupation du sol par une activité golfique
Un secteur Ng relatif à une implantation d'habitations légères de loisirs
Un secteur Np relatif à l'aménagement d'une aire de stationnement et d'une aire de retournement pour les bus à proximité de la halte ferroviaire.

Un secteur Na à vocation agricole

Un secteur Nm relatif à la réalisation d'un bâtiment de stockage à destination des services municipaux

Une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimité de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I, comme indiqué sur les documents graphiques par un ruban de trame grisée.

Une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 250 mètres de large délimité de part et d'autre de l'autoroute A38, comme indiqué sur les documents graphiques par un ruban de trame grisée.

Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-7 (cf rapport de présentation) sont soumises à déclaration préalable.

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

Article N1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article N2,

Article N2 – Occupation et utilisation du sol soumise à des conditions particulières:

2.2 Nonobstant les dispositions de l'article N1, peuvent être autorisées sous conditions :

Sur l'ensemble de la zone N et de ses sous secteurs Nh, NI, Np, Ns, Nc et Ng :

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,

Les ouvrages et installations techniques liés au transport de l'électricité et de gaz

Sur le secteur Nh :

- Les extensions des constructions existantes à vocation d'habitation,
- Les abris de jardins, garages et annexes dépendant d'habitations existantes,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite,

Sur le secteur Nc :

- Les constructions et installations indispensables à une activité golfique avec un maximum de 3 bâtiments.

Sur le secteur Ng :

- Les Habitations Légères de Loisirs définies par le Code de l'Urbanisme, avec un maximum de 15 constructions.

Sur le secteur NI :

- Les annexes et bâtiments liés à une activité de loisir, touristique ou à une construction existante.
- Les aires de stationnement

Sur le secteur Np :

- Les aires de stationnement

Sur le secteur Ns :

- Les équipements publics d'intérêt général et sportifs.
- Les aires de stationnement

Sur le secteur Na :

- Les constructions et aménagements liés à une activité agricole

Sur le secteur Nm :

- Les constructions et aménagements liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ainsi qu'aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.

Section II Condition de l'Occupation du Sol

Article N3 – Voirie et accès :

3.1 Généralités.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile...

3.2 Voirie.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris.

3.3 Accès.

Tout nouvel accès sur la RD 33 est interdit.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Article N4 – Desserte par les réseaux :

4.1 Alimentation en eau

eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.2 Assainissement

eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public, ou dans l'impossibilité de s'y raccorder :

l'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.

Les dispositions adoptées devront être conformes aux recommandations du SPANC fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, pars et enclos attenants aux constructions constituant des fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Dans un souci d'économie de la ressource en eau, la récupération des eaux pluviales pour une utilisation non domestique est recommandée.

4.3 Electricité et téléphone.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article N5 – Caractéristique des terrains :

Article non réglementé.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Non réglementé sur les secteurs Nm et Na.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, ou respecter un recul minimum de 4 mètres.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées :

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

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée sur les secteurs NI, Nh, Ns Np, Nc, **Nm et Na.**

Sur le secteur Ng, les différents corps de bâtiments construits sur une même propriété devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres.

Toutefois, un recul pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Article N9 Emprise au sol

Non réglementé sur le secteur Nc, NI, Np, Ns,
Nm et Na,

Sur le secteur Ng, un CES de 0.05 s'applique.

Sur le secteur Nh, l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

Article N10 Hauteur des constructions

Sur les secteurs Nh, Ns, Nc **et Nm**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage du toit.

Sur les secteurs NI, Np **et Na**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage du toit.

Sur le secteur Ng :

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée.

Article N11 Aspect extérieur

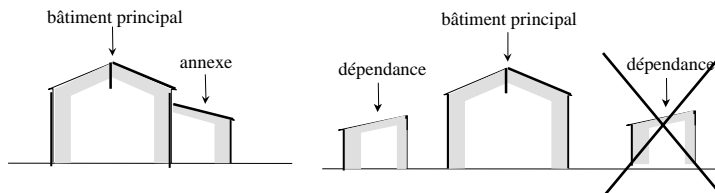
Généralités

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

Toitures

Les constructions à usage d'habitation, liées à une activité touristique d'hébergement ou sportive doivent présenter une toiture à deux versants minimum et respecter une pente minimale de 35°.

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



Matériaux et couleurs.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes :
Les couleurs vives et le blanc intégral sont interdits.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Clôtures

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

Article N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article N13 : Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au Plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies existantes devront être préservées dans leur plus grande longueur. En cas de coupe obligatoire, les arbustes ou arbres arrachés seront remplacés par de nouvelles bandes végétales similaires

Une bande boisée d'une largeur de 20 mètres sera obligatoirement maintenue le long de la RD 33

Sur les secteurs Nc et Ng :

60% de l'espace présenteront un aspect paysager ou boisé.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE VI

ANNEXES

Annexe 1 : Définition

Annexe 2 : Code de l'Urbanisme

Annexe 3 : espaces Boisés Classés

Annexe 4 : Décret 91-1147 du 14 octobre 1991

ANNEXE 1

DEFINITIONS

I- POPRIETE

Terrain : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire

Limite séparative : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II- MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Opération d'aménagement d'ensemble : lotissement - groupe d'habitation A.F.U, Z.A.C

Opération qui au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

Habitation légère de loisirs : constructions définies à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme « construction à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière.

Equipement d'intérêt général : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé (circulaire n°78-14 d u 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation)

III- COEFFICIENTS

Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) : rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher définie à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

Emprise au sol : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface de terrain.

IV- VOIRIES

Limite de la voie

a) en présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement

b) en l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limites fixée par un emplacement réservé.

Largeur d'une voie : largeur de l'emprise de la voie.

V- DIVERS

Installation techniques : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

Exemple d'installations techniques

- poteaux
- pylônes
- station hertzienne
- ouvrage technique divers

- relais
- postes de transformation
- château d'eau
- station d'épuration

Bâtiment principal : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

Bâtiment annexe : bâtiment qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité. Il est accessoire d'un bâtiment principal.

Aggravation de la non conformité : construction qui entraîne un non respect encore plus importante de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près, etc...

Activité agricole : toute activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

Activité forestière : activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

Aire naturelle de camping (et camping à la ferme) : régime d'autorisation des terrains aménagés saisonniers ; la densité d'occupation est fixée à 25 emplacements maximum par hectare et la superficie est d'un hectare maximum.

Hébergement touristique lie au monde rural : gîte rural, gîte de groupe, chambre d'hôtes....

ANNEXE 2

CODE DE L'URBANISME

Dispositions législatives et réglementaires demeurant applicables sur le territoire de la commune

Article L.111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètre de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitations agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

(L.n°2003-590, 2 juillet 2003, art 34, II) elle ne s'applique pas non plus « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des construction existantes ».

(L.n°2000-1208, 13 décembre 2000 art.202,III) les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant des zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(L.n°2000-1208, 13 décembre 2000, article 12) il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Article L.111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10

Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe

délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrain concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.421-3 alinéas 9 et 10

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

(L.n°2000-1208, 13 décembre 2000, art 34,II) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article L.421-4

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

Article R.111-2

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

(D. n°98-913, 12 octobre 1998, article2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2

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

Article R.111-4

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

(D. n°99-266, 1^{er} avril 1999, article 1) il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

(D. n°99-266, 1^{er} avril 1999, article 1) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

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

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L.200-1 du code rural (ancien art 1. de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 3

ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE L.130.1 du Code de l'Urbanisme

(loi n°76.1285 du 31.12.1976, loi n°83-8 du 7.01.1 983 et loi n°83.663 du 22.07.1983)