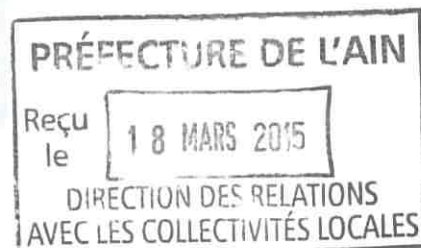


Vu pour rester annexé à la
délibération du 29 janvier 2015

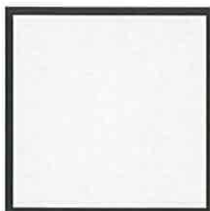


COMMUNE DE COLIGNY

Plan Local d'Urbanisme



Modification et Révision simplifiée

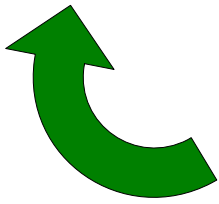


Règlement

- PLU approuvé le 23 avril 2007
- Modification approuvée le 29 janvier 2015
- Révision simplifiée approuvée le 29 janvier 2015

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p 1
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p6
	Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	p 6
	Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	p 11
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p17
	Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU	p 17
	Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU	p 24
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p26
	Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	p 26
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p31
	Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	p 31



DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de COLIGNY.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme demeurent applicables à savoir :

- article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publique
 - article R 111-4 concernant le patrimoine archéologique
 - article R 111-15 concernant le respect de l'environnement.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant par exemple :
- . les installations classées pour la protection de l'environnement
 - le droit de préemption urbain
 - . le camping caravaning
 - . les exploitations de carrières
 - . les vestiges archéologiques découverts fortuitement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
- . les zone UA, UB et ~~UD~~
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
- . la zone 1 AU
 - . la zone 2 AU

- . la zone A
- . la zone N.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

- les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R123-11 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

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

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

- Les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés à conserver sont irrecevables.

- Le stationnement des caravanes est interdit dans les espaces boisés classés à conserver.

- L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.

ARTICLE 6 - AMENAGEMENT APORTE AUX REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, DE HAUTEUR ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc... poste de détente de gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F.,

France Télécom., T.D.F., service de voirie). Toutefois ces ouvrages restent soumis aux dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex. châteaux d'eau...).

ARTICLE 7 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève des dispositions archéologiques de l'ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004. Cette ordonnance annule et remplace la loi du 27 septembre 1941. Elle est codifiée dans le code du patrimoine, partie législative.

Le décret n°2004-490 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du Patrimoine.

Le Préfet de Région –Service Régional de l'archéologie- doit être saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagement et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine. La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire est modifiée par ces textes. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code (modifié par la loi 2004-804 du 9 août 2004), institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol, qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ou qui donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement et, dans les cas des autres types d'affouillement, ceux qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les dispositions sur les découvertes fortuites, articles L 531-14 à L 531-16 du code du Patrimoine, s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au code pénal en application de la loi 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée.

ARTICLE 8 – ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES AXES BRUYANTS

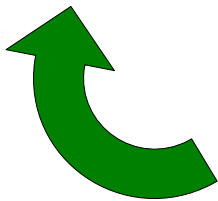
Les constructions édifiées aux abords de la voie ferrée et de la RD 1083 sont concernées par des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée et de la départementale, classées toutes deux par l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999 et qu'il appartiendra aux maîtres d'ouvrage de prévoir des mesures constructives d'isolement phonique conformes aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés ministériels réglementant l'isolement acoustique des bâtiments.

ARTICLE 9 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Sauf si le PLU en dispose autrement la reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

ARTICLE 10 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé le COS.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA a une vocation principale d'habitat englobant la partie dense et ancienne de l'agglomération de Coligny. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Les constructions sont édifiées en règle générale en ordre continu et à l'alignement des voies. Les formes et les volumes sont inspirés de l'architecture traditionnelle de la région.

Elle comprend un secteur UAa où toute construction nouvelle ou réhabilitation des bâtiments existants est interdite si elle n'est pas précédée d'une démolition complète des constructions existantes.

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

Rappels

- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords des voies bruyantes.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations à usage d'activité agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les dépôts de déchets, de voitures et de matériaux usagés,
- Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de terrain qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,

dans le secteur UAa (Vieux Coligny côté Est) : toute construction nouvelle ou réhabilitation des bâtiments existants est interdite si elle n'est pas précédée d'une démolition complète des constructions existantes.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, ne sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire. Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut toutefois être autorisée après avis de la chambre d'agriculture pour tenir compte des spécificités locales.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie. Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets, d'incendie et de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

Les branchements d'eau potable seront munis le cas échéant d'un disconnecteur afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau sur la canalisation d'adduction d'eau publique.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, gravitaire ou par relèvement, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Toutefois, lorsque le raccordement au réseau public n'est pas encore effectué, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, est imposé. Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public si il est prévu au schéma directeur d'assainissement.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées partiellement ou en totalité sur le tènement.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires aux raccordements et branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.) Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire ou d'aménagement peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques ou physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Toutefois, dans le secteur UAa les constructions nouvelles seront en recul de 12 mètres par rapport à l'alignement de la RD 1083.

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

A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le

plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2 \geq 3$ m).

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain, si elles ne sont pas contiguës, doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.

Lorsque les constructions sont en ordre continu ou semi-continu les hauteurs doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins.

Dans les autres cas les hauteurs sont limitées à 13 m mesurés depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Règle générale :

- Sous réserve des dispositions particulières pouvant être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de Monument Historique, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leur dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme élément restreint de liaison.

b) Eléments de surface :

- les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit,
- les teintes d'enduits, de menuiserie et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et respecteront notamment la charte chromatique fournie par le Syndicat Mixte Bresse Revermont pour les teintes des façades

c) Clôtures :

- en façade sur rue, les clôtures seront constituées de pierres du pays ou en tout autre matériau recouvert d'un enduit rustique.
- à moins de prolonger un mur existant la hauteur maximale est de 2 m.

2) Règles particulières :

Pour la partie de la zone UA située dans le périmètre de protection du monument historique il sera fait application des dispositions suivantes :

Toitures : les couvertures des habitations et de leurs annexes devront être réalisées soit en tuiles creuses soit en tuiles romanes à emboîtement ou similaire de terre cuite naturelle rouge ou marron rouge clair (brun proselit).

Murs : les ravalements devront être réalisés à grains fins dans des tonalités beige coquille d'oeuf, grège soutenues. Les teintes vives ou trop claires telles que blanc, blanc cassé, jaune pâle sont interdites.

Menuiseries : les menuiseries extérieures devront être d'une teinte neutre. Si elles sont en bois apparent : teinte chêne foncé ou noyer, à l'exclusion de toute teinte vive.

Annexes : Les annexes des habitations seront construites dans le même style architectural que celles-ci en utilisant les mêmes matériaux de toiture et murs.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière (catégorie B) est de 25 m².

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions d'habitation : 1 place par logement
- pour les constructions à usage hôtelier : une place pour deux chambres ou 1 place 8 m² de surfaces cumulées des salles communes (bar, restaurant,...). On retiendra la norme la plus contraignante,
- pour les constructions à usage d'activités, de commerce, de bureaux, de services : une place par 25 m² de surface de plancher au-delà de 200 m²,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- * l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération,
- * le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'article L421-3 du code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement.

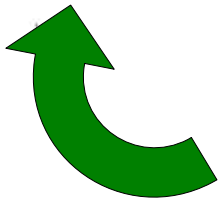
ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est n'est pas fixé. Les possibilité maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section 2 du présent chapitre.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone à caractère principal d'habitation sous forme de constructions individuelles isolées. Elle correspond aux quartiers récents d'extension de l'agglomération.

Le secteur UBa correspond à une zone de plus forte densité à proximité du centre.

Le secteur UBx concerne quant à lui une petite zone d'activité enclavée dans le milieu urbain dans laquelle il convient de limiter le développement pour sauvegarder l'environnement des quartiers limitrophes.

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

Rappels

- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords des voies bruyantes.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone UB et les secteurs UBa et UBx :

- Les constructions et installations à usage d'activité agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les dépôts de déchets, de voitures et de matériaux usagés,
- Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de terrain qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,

Sont interdites dans le secteur UBx seul :

- les constructions d'habitation hormis les reconstructions après sinistre.
- les nouvelles installations d'activités et les extensions des activités déjà en place (sauf extension des stockages et garages).

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

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

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire. Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut toutefois être autorisée après avis de la chambre d'agriculture pour tenir compte des spécificités locales.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie. Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets, d'incendie et de secours, puissent faire demi-tour.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront en recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

Les branchements d'eau potable seront munis éventuellement d'un disconnecteur afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau sur la canalisation d'adduction d'eau publique.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, gravitaire ou par relèvement, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Toutefois, lorsque le raccordement au réseau public n'est pas encore effectué, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, est imposé. Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public si il est prévu au schéma directeur d'assainissement.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées partiellement ou en totalité sur le tènement.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires aux raccordements et branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.) Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire ou d'aménagement peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques ou physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

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

Sous réserve des marges de recul indiquées sur les documents graphiques les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- RD 1083 : 6 m de l'alignement,
- autres voies : 4 m par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Cas particuliers :

Des implantations peuvent être admises à l'alignement dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de 4 constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
- pour l'implantation de garage à condition qu'il n'y ait pas d'accès direct sur la voie,

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 m.

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative, n'excède par 3,00 m,
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m.

Toutefois, dans le secteur UBa la hauteur maximum est fixée à 12 m.

Les règles de hauteur indiquées ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex: Château d'eau, pylône électrique,...).

De même sont autorisées les reconstructions après sinistre des bâtiments ne respectant pas cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Règle générale :

- Sous réserve des dispositions particulières pouvant être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de Monument Historique, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leur dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- la construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction.

- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme élément restreint de liaison.

b) Eléments de surface :

- les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit,

- les teintes d'enduits, de menuiserie et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et respecteront notamment la charte chromatique fournie par le Syndicat Mixte Bresse Revermont pour les teintes des façades

c) Clôtures :

- les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteur.

- les clôtures pleines en panneaux d'éléments préfabriqués doivent être recouvertes d'un enduit de teinte neutre à grains fins,,

- la hauteur des clôtures, quelque soit leur type, est limitée à 2 m.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière (catégorie B) est de 25 m².

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par maison,
- pour les logements en immeubles collectifs : 1,5 places de stationnement.
- pour les visiteurs : 1 place par tranche indivisible de 4 logements,
2 places entre 5 et 8 logements,
3 places pour 9 à 12 logements,...
- pour les constructions à usage hôtelier : une place pour deux chambres ou 1 place 8 m² de surfaces cumulées des salles communes (bar, restaurant,...). On retiendra la norme la plus contraignante,
- pour les bâtiments à usage d'activité : 1 place par 30 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- * l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération,
- * le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'article L421-3 du code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposées.

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Pour toute opération les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts et représenter au minimum 20% de la surface totale de la parcelle.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est supprimé (loi ALUR du 24 mars 2014).



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU,...),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

Le secteur 1AUx est spécialisé pour l'accueil de petites activités,
Le secteur 1AUy peut accueillir des activités plus conséquentes.

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

Rappels

- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords des voies bruyantes.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zones 1AU et 1AUx :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les bâtiments agricoles
- les carrières
- les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- les terrains de camping
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,

Secteur 1 AUx :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement

Secteur 1AUy :

- Sont interdites les constructions et installations qui ne seraient pas liées à une zone d'activité
- Les établissements de plein air ou recevant du public sont interdits dans les zones de risque liées au transport d'hydrocarbure.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractéristiques suivantes :

- * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

Zones 1AU :

Toute opération d'aménagement doit offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :

- opération d'une superficie minimum de 10.000 m² (surface du terrain qui va recevoir l'opération) ou, opération représentant la totalité des espaces disponibles restant à urbaniser.

Secteur 1 AUx :

Les constructions d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements déjà édifiés dans la zone et intégrées dans le bâtiment d'activité.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et de secours.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules incendies et de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les branchements d'eau potable seront munis éventuellement d'un disconnecteur afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau sur la canalisation d'adduction d'eau publique.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, gravitaire ou par relèvement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, lorsque le raccordement au réseau public n'est pas encore effectué, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, est imposé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public si il est prévu au schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A cet effet, l'impact hydraulique des opérations d'urbanisme devra être quantifié et il devra être envisagé la réalisation d'ouvrages adaptés pour compenser les effets de l'aménagement sur les réseaux ou le milieu récepteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.) Electricité et téléphone :

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5-) Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble doit être dotée d'emplacements spécialisés, dimensionnés à l'opération réalisée, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères (y compris pour la collecte sélective).

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer d'une distance minimum de :

- RD 52 : 15 m.
- Autres voies : 5 m.

Toutefois le recul n'est pas fixé lorsqu'il s'agit de voies tertiaires desservant moins de 5 habitations individuelles.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Dans les secteurs 1 AUx et 1 AUy cette distance est ramenée à 3 m.

Toutefois les constructions peuvent être admises en limites séparatives dans les cas suivants :

- elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,00 m.
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est au maximum de 60 % dans les secteurs 1 AUx et 1 AUy.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres, toutefois, dans le secteur 1AUy la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leur dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site

Sous réserve des dispositions particulières pouvant être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de Monument Historique, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leur dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1) Zone 1 AU

a) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction.

- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme élément restreint de liaison.

b) Eléments de surface :

- les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit,

- les teintes d'enduits, de menuiserie et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et respecteront notamment la charte chromatique fournie par le Syndicat Mixte Bresse Revermont pour les teintes des façades

c) Clôtures :

- les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteur.

- les clôtures pleines en panneaux d'éléments préfabriqués doivent être recouvertes d'un enduit de teinte neutre à grains fins,,

- la hauteur des clôtures, quelque soit leur type, est limitée à 2 m.

.

2) secteurs 1 AUx et 1 AUy

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière (catégorie B) est de 25 m².

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par maison,
- pour les logements en immeubles collectifs : 1,5 place de stationnement.
- pour les visiteurs : 1 place par tranche indivisible de 4 logements,
2 places entre 5 et 8 logements,
3 places pour 9 à 12 logements,...
- pour les constructions à usage hôtelier : une place pour deux chambres ou 1 place 8 m² de surfaces cumulées des salles communes (bar, restaurant,...). On retiendra la norme la plus contraignante,
- pour les bâtiments à usage d'activité : 1 place par 30 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans la zone 1AU :

Les opérations d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 30 % de la surface totale du tènement.

Les opérations de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Les places de stationnement seront plantées uniformément d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places de stationnement.

Dans le secteur 1AUx :

Des masques boisés sont imposés pour accompagner les zones de dépôts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est supprimé en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long ou moyen terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du PLU.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les habitations et bâtiments d'activité sont interdits sous réserve des conditions particulières énoncées ci-après.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements sont autorisés à condition de respecter l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 4 : Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 5 : Sans disposition particulière.

.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement existant ou à créer.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2 \geq 3$ m).

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 9 : Sans disposition particulière

ARTICLE 2AU 10 : Sans disposition particulière

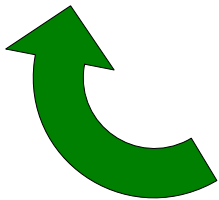
ARTICLE 2AU 11 : Sans disposition particulière

ARTICLE 2AU 12 : Sans disposition particulière

ARTICLE 2AU 13 : Sans disposition particulière

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : Sans disposition particulière



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.

L'agriculture y est l'activité dominante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés.

Le secteur Aa en périphérie ouest de l'agglomération est inconstructible.

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

Rappels

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code Forestier.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article A 2 ci-après.

Dans le secteur Aa toute construction est interdite.

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

- 1- Les nouveaux sièges d'exploitation à condition qu'ils s'implantent à plus de 100 mètres des zones d'habitation.
- 2- Les constructions et annexes aux exploitations agricoles à conditions que leur implantation respecte les distances applicables selon l'article L 111-3 du code rural en matière de réciprocité.
- 3- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantés à moins de 100 mètres du siège d'exploitation.
- 4- *Les extensions des constructions existantes à condition qu'elles n'entraînent pas une extension ou un renforcement des équipements publics.*

- 5-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune et de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- 6-La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de surface hors œuvre nette.
- 7-Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 8- Les abris de jardin liés aux exploitations agricoles si leur superficie est inférieure à 12 m² avec toiture non réfléchissante,
- 9- Les aménagements de locaux peuvent être admis pour des activités directement liées à l'exploitation agricole et qui en demeurent l'accessoire (vente de produits de la ferme et de services, gîtes, camping à la ferme, fermes auberges,...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les branchements d'eau potable seront munis d'un disconnecteur afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau sur la canalisation d'adduction d'eau publique.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, gravitaire ou par relèvement, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement les constructions occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doivent être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations du Schéma directeur d'assainissement (tranchée d'épandage, filtres à sables verticaux drainés et filtre à sable vertical drainé avec poste de relèvement individuel).

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire ou d'aménagement peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques ou physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

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

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 1083 (1)
- 25 m par rapport à l'axe des RD 52 et 86
- 10 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre est autorisée.

(1) En application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme la marges de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 1083 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois une distance d'éloignement minimale de 100 m devra être prévue entre toute création d'unité nouvelle de bâtiments d'élevage et les limites des zones urbanisables.

Cas particuliers :

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites de parcelles est autorisée dans les cas suivants:

- constructions jointives édifiées simultanément sur des tènements contigus
- constructions annexes à usage de dépendance dont la hauteur n'excède pas 3,00 m sur limite,
- constructions s'appuyant sur une construction préexistante elle-même édifiée sur limite.

Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées-

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximum est fixée à :

- bâtiments d'habitation : 6 m
- autres bâtiments : 12 m.

Toutefois les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans disposition particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation n'est pas fixé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Elle comprend :

- un secteur Nc où l'exploitation de carrières est autorisée
- des secteurs Nb dans les écarts réservés à un développement limité
- un secteur Nj réservé pour des jardins
- des secteurs NL réservés pour des équipements de sports et loisirs.
- un secteur Nt destiné à accueillir des cabanes dans les arbres.

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

Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Dans le secteur Nc sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées à l'exploitation de carrière et au traitement des matériaux.

Dans les secteurs Nb sont interdits : les hôtels, les commerces, les bâtiments industriels, les entrepôts, les nouveaux bâtiments agricoles.

Dans le secteur Nj sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées au développement de jardins.

Dans les secteurs NL sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées au développement de zones sportives et de loisirs et notamment les constructions d'habitation.

Dans le secteur Nt sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées directement à la création et à l'exploitation de cabanes perchées (cinq au maximum).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N les constructions et ouvrages liés aux équipements publics sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à nuire à la protection de l'environnement.

Les parkings de plus de 10 emplacements sont autorisés à condition de s'intégrer à l'environnement.

Dans les secteurs Nb :

- 1- La reconstruction après sinistre.
- 2- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, dans la limite maximale de 50 % de la surface de plancher initiale avant extension, à condition de n'effectuer cette opération qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- 3- Les changements de destination dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'en résulte pas une extension ou un renforcement des équipements publics.
- 4- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 5- Les bâtiments annexes aux constructions existantes (abris de jardin, abris à bois, garage,...) à condition d'être limités à 30 m² d'emprise au sol.
- 6 – Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire. Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut toutefois être autorisée après avis de la chambre d'agriculture pour tenir compte des spécificités locales.

Dans le secteur Nt : les installations d'accueil au sol seront strictement limitées aux besoins engendrés par les cabanes perchées (cinq au maximum). Elles seront construites une fois les cabanes perchées réalisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le désenclavement du secteur Nt ne devra pas contraindre la desserte des parcelles boisées environnantes et notamment supporter les contraintes de l'exploitation forestière du massif.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les branchements d'eau potable seront munis éventuellement d'un disconnecteur afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau sur la canalisation d'adduction d'eau publique.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandation du schéma directeur d'assainissement (tranchée d'épandage, filtres à sables verticaux drainés et filtre à sable vertical drainé avec poste de relèvement individuel).

Dans le secteur Nt l'assainissement des installations sera réalisé au moyen de toilettes sèches et/ou de l'assainissement autonome selon les dispositions réglementaires et conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Les résidus seront évacués vers la station d'épuration.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire ou d'aménagement peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques ou physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

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

Sous réserve des reculs obligatoires indiqués sur les documents graphiques (1) les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- routes départementales : 15 m de l'axe
- autres voies : 5 m par rapport à l'alignement existant ou à créer.

(1) En application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme ces marges de recul ne s'appliquent pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toutefois, dans les secteurs Nb, cette règle ne s'applique pas pour les reconstructions et extensions des bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 9 – EMPRISES AU SOL

Non déterminées.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m (3 m dans le secteur Nj).

Toutefois : - dans les secteurs NL et Nc les hauteurs de sont pas fixées.

- dans le secteur Nt la hauteur des bâtiments au sol est fixée à 3 m.

Les reconstruction à l'identique des bâtiments existants après sinistre sont autorisées.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes seront imposés pour masquer les bâtiments ou installations d'activités, admis dans la zone.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans disposition particulière.