

5
le Maire
A. Boule



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de CORPEAU

approuvé le 25 mars 2009

Règlement Partie rédactionnelle

SOUS-PREFECTURE
DE BEAUNE
07 AVR. 2009
COURRIER ARRIVEE



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Article 1 - Champ d'application territorial du PLU.....	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Article 3 - Division du territoire en zones.....	4
Article 4 - Adaptations mineures – immeubles bâtis existants – équipements techniques – reconstruction après sinistre.....	6
Article 5 - Rappels.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
Zone UA.....	8
Zone UB.....	13
Zone UC.....	19
Zone UE.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	28
Zone AUa.....	29
Zone AUb.....	35
Zone AUe.....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	45
Zone A.....	46
Zone N.....	49

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de la commune de CORPEAU.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

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

✓ R.111-2 : Salubrité et sécurité publiques : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

✓ R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

✓ R.111-15 : Respect des préoccupations d'environnement : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

✓ R.111-21 : Aspect des constructions : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

✓ R.111-26 : Dispositions applicables aux divisions foncières : « La délibération du conseil municipal décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affiché en mairie pendant un mois et tenu à la disposition du public à la mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département. La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué. Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux ».

✓ R.111-30 à R.111-46 : Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

✓ R.111-47 : Prise en considération d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement en application de l'article L. 111-10

✓ R.111-48 à R.111-49 : Etude de sécurité publique

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

- Par ailleurs, au terme de la loi du 27 septembre 1941, 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 ; tél. 03.80.68.50.20).

Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique... » (art.1). Conformément à l'article 5 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. »

- En outre, les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire seront autorisées, même si ces installations ne respectent pas le corps de la zone concernée.

Enfin, les secteurs sur lesquels s'appliquent les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques, mentionnés dans la liste des servitudes, ne sont pas soumis aux dispositions des zonages concernés.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent le territoire déjà construit ainsi que les terrains équipés. Ces zones comportent différents secteurs pour lesquels les dispositions particulières à la zone intéressée sont énoncées.

Zone UA : Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat dans un tissu à caractère ancien. Elle peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que les activités modestes de services ou de commerces qui sont compatibles avec un environnement résidentiel et qui en sont le complément naturel. L'objectif de cette zone UA est de conserver, mettre en valeur voire renforcer la physionomie et l'identité des noyaux anciens.

Zone UB : Principalement affectée à l'habitation, il s'agit d'une zone de faible densité urbaine où prédominent les maisons individuelles. Cette zone peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que les activités modestes de services ou de commerces qui sont compatibles avec un environnement résidentiel et qui en sont le complément naturel.

La zone UB comprend un sous-secteur UB_i, soumis à un risque d'inondation. Les aménagements réalisés en zone UB_i doivent présenter un rehaussement du niveau du premier plancher au minimum à hauteur de la voirie communale non inondable (rue des Crays et route d'Ebaty). Les niveaux enterrés y sont interdits.

Elle englobe également un sous-secteur UB_d, située le long d'une voie classée à grande circulation et en-dehors des espaces urbanisés de la commune. Aucune construction nouvelle n'y est admise ; seuls l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sont autorisés.

Zone UC : Il s'agit d'une zone de densité urbaine moyenne, où prédominent les petits collectifs peu denses.

Zone UE : Cette zone est affectée aux activités économiques qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

La zone UE comprend un sous-secteur UEd, située le long d'une voie classée à grande circulation et en-dehors des espaces urbanisés de la commune. Aucune construction nouvelle n'y est admise ; seuls l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sont autorisés.

La zone UE englobe également un sous-secteur UEt qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

LES ZONES À URBANISER

Zone AUa : Elle englobe des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une desserte en réseaux de capacité suffisante en périphérie immédiate pour absorber leur urbanisation, destinés à être ouverts à l'urbanisation par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La vocation principale de cette zone sera l'habitat ; elle pourra également recevoir des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

La zone AUa comprend :

- une zone AUas correspondant au secteur « Sous le Saulx »,
- une zone AUac correspondant au secteur du « Champ de Cave ».

La zone AUas comprend un sous-secteur AUasi, soumis à un risque d'inondation. Les aménagements réalisés en zone AUasi devront présenter un rehaussement du niveau du premier plancher au minimum à hauteur de la voirie communale non inondable. Les niveaux enterrés y sont interdits.

Zone AUb : Cette zone englobe des terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone. Principalement affectée à l'habitation, il s'agit d'une zone de faible densité urbaine où prédominent les maisons individuelles.

La zone d'activités du Préjeannot, classée pour partie en zone AUb, fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Zone AUe : Elle englobe des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une desserte en réseaux de capacité suffisante en périphérie immédiate pour absorber leur urbanisation. Cette zone a vocation à recevoir des constructions à destination économique non industrielle.

LES ZONES AGRICOLES

Zone A : Elle couvre des terrains non équipés de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seuls les bâtiments d'exploitation et les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve de respecter l'environnement (milieu naturel et ensemble paysager). Elle comprend un secteur As où toute construction est interdite.

LES ZONES NATURELLES

Zone N : Elle englobe des terrains non équipés de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages ou de leur caractère d'espaces naturels. Seuls les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation forestière sont autorisés. Elle comprend un secteur Nl, affecté à la réalisation d'équipements de loisir et d'espaces verts.

Ces différentes zones comportent le cas échéant des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou écologique au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme

Ces zonages particuliers sont reportés sur les documents graphiques de ce présent règlement. Les prescriptions spécifiques aux éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur figurent dans les articles 11 et 13 des zones concernées du présent règlement.

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

1. « Les règles et servitudes définies par un plan local de l'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L. 123-1 du code de l'urbanisme).
2. Les équipements techniques (transformateurs électriques, abri bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements des zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée (article L. 111-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 02 juillet 2003).

Article 5 - Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalables prévues selon les articles R.421-1 à R.421-29 du code de l'urbanisme.

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

DELIMITATION DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone correspond à un type d'urbanisation traditionnel, à caractère ancien, où les constructions sont généralement édifiées à l'alignement des voies. Elle peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que les activités modestes de services ou de commerces qui sont compatibles avec un environnement résidentiel et qui en sont le complément naturel.

L'objectif de la zone UA est de conserver, voire de renforcer, la physionomie et l'identité de la commune de Corpeau, ainsi que la diversité des fonctions.

La zone UA comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de 300 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la voie extérieure de la ligne ferroviaire Paris-Lyon-Marseille et de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée de la D906 et D974.

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

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

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les entrepôts de toute nature,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les carrières.

Article UA2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

- les constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin, bûcher, vérandas), accolées ou indépendantes des bâtiments existants, si elles respectent une superficie maximum de 25 m²,
- les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone (contraintes topographiques), ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA3 – Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Article UA4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

Assainissement

• *Eaux usées :*

- soit, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ; soit, en l'absence de réseau public, par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel efficace et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors raccordée directement au réseau.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Lorsqu'un réseau d'assainissement de type séparatif est présent, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- *Eaux pluviales :*
- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.
- Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.
- Dans l'attente de la réalisation ou du prolongement du réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est fortement recommandée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

NEANT.

Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions de premier rang, c'est-à-dire ayant une façade suffisante pour accueillir un bâtiment sur rue, afin de pérenniser un ordre urbain continu pré-existant. Les façades doivent ainsi être implantées :

- à l'alignement,
- en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,
- dans une bande de 4 m maximum depuis la limite de l'emprise des voies,
- parallèlement ou perpendiculairement à la limite de l'emprise des voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, lorsqu'il s'agit de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement.

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article UA9 – Emprise au sol

NEANT

Article UA10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en façade sur rue à partir du sol naturel existant avant travaux.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3,20 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UA11 – Aspect Extérieur

Généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas apporter atteinte au caractère du bourg ancien, ni au site auquel elles doivent s'intégrer.

Les installations et constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage.

Les volumes des toits et les matériaux employés doivent être homogènes avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.

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

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

Toitures

- La pente des toitures est fixée entre 35° et 45°
- Les toitures à un seul versant sur un volume isolé ne sont autorisées que pour les constructions annexes aux habitations,

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat. Sont recommandées :

- les tuiles plates de tons vieilliss nuancés,
- les tuiles mécaniques de tons vieilliss nuancés,

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure (PVC), en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Les percements de toiture

Sur les façades visibles d'un lieu accessible au public, ne sont autorisées, en nombre limité, que les ouvertures laissant une perception maximale du toit, à savoir :

- Les lucarnes traditionnelles en bas de toiture correspondant au caractère du bâtiment ;
- les châssis rampants de petites dimensions en remplacement d'existant ou sur de très grands combles ;
- les tuiles de verre.

Aspect extérieur et couleurs

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

Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

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

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Clôtures

Le maintien des murets de pierres sèches, indiqués sur le document graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1, qui forment des clôtures ou limites séparatives est obligatoire. Leur restauration dans leur aspect d'origine après travaux éventuels est imposée.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures nouvelles, dont la hauteur totale est limitée à 1,60 mètres, doivent être constituées :

- soit par un mur plein réalisé en matériau traditionnel (pierre ou maçonnerie) ou de même nature que celle du bâtiment principal,
- soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive,

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Les constructions annexes 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.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés si elles présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article UA12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises, pour les véhicules automobiles et les deux-roues, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction.

Les commerces et les constructions à usage de bureaux et de services ne sont pas concernés par cette disposition.

Pour les constructions à usage d'habitation, une norme minimale d'une place par logement de type inférieur ou égale à 3 pièces et 2 places par logement de type supérieur à 3 pièces devra être respectée.

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

Afin de ne pas bloquer les opérations de réhabilitation du tissu urbain existant, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Article UA13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

- Les arbres remarquables indiqués au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Nul ne peut les abattre sans autorisation du Maire.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UA14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

ZONE UB

DELIMITATION DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, il s'agit d'une zone de faible densité urbaine où prédominent les maisons individuelles. Cette zone peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que les activités modestes de services ou de commerces qui sont compatibles avec un environnement résidentiel et qui en sont le complément naturel.

L'objectif de la zone UB est de conserver, voire de renforcer, la physionomie et l'identité de la commune de Corpeau.

La zone UB comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de 300 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la voie extérieure de la ligne ferroviaire Paris-Lyon-Marseille et de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée de la D906 et D974.

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

La zone UB comprend un sous-secteur UB_i, soumis à un risque d'inondation par rétention d'eaux le long de la voie ferrée lors du débordement du Reuil.

Elle englobe également un sous-secteur UB_d, située le long d'une voie classée à grande circulation et en-dehors des espaces urbanisés de la commune. Aucune construction nouvelle n'y est admise ; seuls l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sont autorisés.

A Corpeau, une partie de la zone UB est comprise dans le périmètre des 500 mètres de la servitude liée à la présence d'un monument historique.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les entrepôts de toute nature,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières.

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

- les constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin, bûcher...), accolées ou indépendantes des bâtiments existants, en respectant une superficie maximum de 25 m²,
- les constructions à usage de commerces, bureaux et de services seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- en zone UB_i, les occupations et constructions compatibles avec la vocation de la zone UB sous réserve de présenter un exhaussement du niveau du premier plancher au minimum à hauteur de la voirie communale non inondable (rue des Crays et route d'Ebaty). Les niveaux enterrés y sont interdits.
- en zone UB_d, seules l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sont autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB3 – Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Article UB4 – Desserte par les réseaux

Toutes construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

Assainissement

• Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées :

- soit, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ; soit, en l'absence de réseau public, par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel efficace et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors raccordée directement au réseau.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Lorsqu'un réseau d'assainissement de type séparatif est présent, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- Eaux pluviales :
 - Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.
 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.
 - Dans l'attente de la réalisation ou du prolongement du réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est fortement recommandée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions de premier rang, c'est-à-dire ayant une façade suffisante pour accueillir un bâtiment sur rue, afin de pérenniser un ordre urbain continu pré-existant. Les façades doivent ainsi être implantées :

- en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,
- dans une bande de 9 m maximum depuis la limite de l'emprise des voies
- parallèlement ou perpendiculairement à la limite de l'emprise des voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article UB9 – Emprise au sol

NEANT

Article UB10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en façade sur rue à partir du sol naturel existant avant travaux.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3,20 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UB11 – Aspect Extérieur

Généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas apporter atteinte au caractère au site auquel elles doivent s'intégrer.

Les installations et constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage.

Les volumes des toits et les matériaux employés doivent être homogènes avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.

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

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

Toitures

- La pente des toitures est fixée entre 35° et 45°
- Les toitures à un seul versant sur un volume isolé ne sont autorisées que pour les constructions annexes aux habitations,

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat. Sont recommandées :

- les tuiles plates de tons vieilliss nuancés,
- les tuiles mécaniques de tons vieilliss nuancés,

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Les percements de toiture

Sur les façades visibles d'un lieu accessible au public, ne sont autorisées, en nombre limité, que les ouvertures laissant une perception maximale du toit, à savoir :

- Les lucarnes traditionnelles en bas de toiture correspondant au caractère du bâtiment ;
- les châssis rampants de petites dimensions en remplacement d'existant ou sur de très grands combles ;
- les tuiles de verre.

Aspect extérieur et couleurs

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

Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

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

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Clôtures

Le maintien des murets de pierres sèches, indiqués sur le document graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1, qui forment des clôtures ou limites séparatives est obligatoire. Leur restauration dans leur aspect d'origine après travaux éventuels est imposée.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures nouvelles, dont la hauteur totale est limitée à 1,60 mètres, doivent être constituées :

- soit par un mur plein réalisé en matériau traditionnel (pierre ou maçonnerie) ou de même nature que celle du bâtiment principal,
- soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Les constructions annexes 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.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés si elles présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu existant soient respectés.

Article UB12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises, pour les véhicules automobiles et les deux-roues, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation, une norme minimale d'une place par logement de type inférieur ou égale à 3 pièces et 2 places par logement de type supérieur à 3 pièces devra être respectée.

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

Afin de ne pas bloquer les opérations de réhabilitation du tissu urbain existant, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Article UB13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

- Les arbres remarquables indiqués au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Nul ne peut les abattre sans autorisation du Maire.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, etc. Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UB14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

ZONE UC

DELIMITATION DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, il s'agit d'une zone de densité urbaine moyenne, où prédominent les petits collectifs peu denses. Cette zone peut accueillir des constructions à vocation d'habitat. Elle peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que les activités modestes de services ou de commerces qui sont compatibles avec un environnement résidentiel et qui en sont le complément naturel.

A Corpeau, une partie de la zone UC est comprise dans le périmètre des 500 mètres de la servitude liée à la présence d'un monument historique.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les entrepôts de toute nature,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières.

Article UC2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

- les constructions à usage de commerces, bureaux et de services seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UC3 – Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Article UC4 – Desserte par les réseaux

Toutes construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

Assainissement

- *Eaux usées :*

Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées :

- par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement,
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- *Eaux pluviales :*

- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.
- les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.

Electricité, téléphone et télédiffusion

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est fortement recommandée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

NEANT.

Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publiques et aux emprises publiques, ainsi qu'aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 10 m maximum depuis la limite de l'emprise des voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement.

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 8 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article UC9 – Emprise au sol

NEANT

Article UC10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en façade sur rue à partir du sol naturel existant avant travaux. La hauteur des constructions ne peut excéder quatre niveaux (soit R+3), non compris les niveaux sous toiture qui peuvent être aménagés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UC11 – Aspect Extérieur

Généralités

Les installations et constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage.

Les volumes des toits et les matériaux employés doivent être homogènes avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.

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

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

Toitures

- La pente des toitures est fixée entre 35° et 45°,
- Les toitures à un seul versant sur un volume isolé ne sont autorisées que pour les constructions annexes aux habitations,
- Les toitures-terrasses sont admises lorsqu'elles résultent d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement. Elles doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat. Sont recommandées :

- les tuiles plates de tons vieillis nuancés,
- les tuiles mécaniques de tons vieillis nuancés,

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Aspect extérieur et couleurs

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

Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

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

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés si elles présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu existant soient respectés.

Article UC12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises, pour les véhicules automobiles et les deux-roues, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation, une norme minimale d'une place par logement de type inférieur ou égale à 3 pièces et 2 places par logement de type supérieur à 3 pièces devra être respectée.

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

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

Article UC13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UC14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

ZONE UE

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

La zone UE comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de 300 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la voie extérieure de la ligne ferroviaire Paris-Lyon-Marseille et de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée de la D906 et D974.

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

La zone UE comprend deux sous-secteurs :

- un sous-secteur UEd, située le long d'une voie classée à grande circulation et en-dehors des espaces urbanisés de la commune. Aucune construction nouvelle n'y est admise ; seuls l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sont autorisés.
- un sous-secteur UEi, correspondant à l'extension de l'entreprise T.E.B.

A Corpeau, une partie de la zone UE est comprise dans le périmètre des 500 mètres de la servitude liée à la présence d'un monument historique.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à abriter des activités culturelles,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières.

Article UE2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

- les constructions à usage d'habitation, liées aux activités artisanales, commerciales ou de services dont elles dépendent, sous réserve qu'elles se trouvent dans le même volume que les constructions à usage d'activités ;
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- en zone UEd, seules l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sont autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UE3 – Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux handicapés physiques.

Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les formes, dimensions techniques des voies privées et des passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent aisément faire demi-tour.

Article UE4 – Desserte par les réseaux

Toutes construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

Assainissement

• *Eaux usées :*

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents polluants doit être raccordée par un système séparatif aux réseaux collectifs d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En l'absence de réseau public, toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel efficace et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors raccordée directement au réseau.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités implantées dans le réseau collectif d'assainissement devra être assortie d'un prétraitement approprié ; les branchements seront obligatoirement exécutés avec des regards de raccordement permettant de procéder à d'éventuels prélèvements aux fins d'analyses.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

• *Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales doivent être, soit absorbées en totalité sur le terrain, soit déversées vers le réseau collecteur, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir. Suivant l'importance des terrains, des bassins de rétention d'orage pourront être imposés.

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

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

Electricité, téléphone et télédiffusion

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est fortement recommandée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

Article UE5 – Caractéristiques des terrains

NEANT.

Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publiques et aux emprises publiques, ainsi qu'aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Les constructions, à l'exclusion des locaux annexes (gardiennage, locaux poubelle, locaux sprinkler, etc.) et, à moins de raisons techniques particulières (poste EDF, etc.), seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies.

Dans le secteur UEt, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières : Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies.

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise si la construction est réalisée en mitoyenneté suivant les règles du Code Civil.

Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article UE9 – Emprise au sol

NEANT

Article UE10 – Hauteur maximum des constructions

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

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UE11 – Aspect Extérieur

Généralités

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

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

La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite. L'utilisation de cabanes de chantiers n'est autorisée que pour la durée des chantiers de construction et jusqu'à la date de réception des constructions, installations ou ouvrages, terme de rigueur.

En zone UEt, les façades, toitures, clôtures et matériaux doivent fortement s'inspirer des bâtiments d'activités existants afin de garantir un minimum de cohérence et d'harmonie avec l'existant. Les volumes doivent rester similaires et simples (base rectangulaire).

Façades

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

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

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.

Toitures

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

Les toitures en tôle galvanisée ou éléments non peints sont interdites.

Couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes est interdit. Les projets de couleur de façade doivent être joints à la demande de permis de construire.

Enseignes et sigles

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

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

Abords et dépendances

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

Clôtures

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

En règle générale, ces clôtures doivent :

- Etre d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant ;
- Etre constituées soit par des grilles, grillages ou toute autre dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie vive.

Divers

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

Article UE12 - Stationnement

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

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

Il est exigé, pour les constructions à usage artisanal, de bureaux ou de services, 1 place pour 30 m² de SHON au moins.

Article UE13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

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

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

En zone UEt, l'orientation d'aménagement fixe des préconisations plus précises. Les aménagements paysagers à réaliser devront utiliser la palette végétale suivante :

Arbres (5 à 15m)

charme (*carpinus betulus*), érable champêtre (*acer campestre*), érable sycomore (*acer pseudoplatanus*), chêne pubescent (*quercus pubescens*), noyer commun (*juglans regia*), merisier (*prunus avium*), prunier myrobolan (*prunus cerasifera*),

Grands arbustes (4 à 7m)

Noisetier (*corylus avellana*), sureau noir (*sambucus nigra*), cerisier Ste Lucie (*prunus mahaleb*), houx (*ilex aquifolium*), Laurier noble (*laurus nobilis*), Laurier tin (*Viburnum tinum*), Aubépines (sous réserve de la réglementation relative au feu bactérien)

Arbustes et arbrisseaux (- de 4m)

Amélanchier (*amelanchier sp.*), camérisier à balais (*lonicera xylosteum*), cornouiller mâle (*cornus mas*), cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*), fusain d'Europe (*euonymus europaeus*), nerprun purgatif (*rhamnus catharticus*), troène commun (*ligustrum vulgare*), groseiller à fleurs (*ribes sanguineum*), viorne lantane (*viburnum lantana*), viorne obier (*viburnum opulus*)

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UE14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE AUa

DELIMITATION DE LA ZONE

Destinée à l'habitation et aux activités économiques compatibles avec un quartier d'habitat, cette zone est composée de trois sous-secteurs, faisant chacune l'objet d'une orientation d'aménagement :

- AUas, correspondant au secteur « Sous le Saulx »
- AUac, correspondant au secteur « Champ de Cave »

Ces secteurs sont contigus des zones d'habitation existantes et devront faire l'objet d'une urbanisation par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble pour chaque zone, afin d'éviter d'enclaver des terrains, de générer des délaisés, de rendre plus onéreux les équipements publics, etc.

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

La zone AUa comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de 300 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la voie extérieure de la ligne ferroviaire Paris-Lyon-Marseille et de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée de la D906 et D974. La loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit prévoit qu'à l'intérieur de ces couloirs affectés par le bruit, les bâtiments à construire à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

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

La zone AUas comprend une zone AUasi soumise à un risque d'inondation par rétention d'eaux le long de la voie ferrée lors du débordement du Reuil. Les aménagements réalisés devront alors présenter un rehaussement du niveau du premier plancher au minimum à hauteur de la voirie communale non inondable (rue des Crays). Les niveaux enterrés y sont interdits.

L'objectif de la zone AUa est de permettre le développement urbain de la commune tout en conservant, voire en renforçant, la physionomie et l'identité du village.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

Article AUa1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les entrepôts de toute nature,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières.

Article AUa2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

- les constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin, bûcher...), accolées ou indépendantes des bâtiments existants, si elles respectent une superficie maximum de 25 m²,
- les constructions à usage de commerces, bureaux et de services seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- dans le sous-secteur AUac délimité au titre de l'article L.123-2-d du code de l'urbanisme figurant sur le plan de zonage de la commune, 40% du programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs dans le respect de l'orientation d'aménagement ;
- dans le sous-secteur AUas délimité au titre de l'article L.123-2-d du code de l'urbanisme figurant sur le plan de zonage de la commune, 30% du programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs dans le respect de l'orientation d'aménagement ;
- dans le sous-secteur AUasi, les occupations et constructions compatibles avec la vocation de la zone AUas sous réserve de présenter un rehaussement du niveau du premier plancher au minimum à hauteur de la voirie communale non inondable (rue des Crays). Les niveaux enterrés y sont interdits.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa3 – Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée,

ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
- Dans le secteur AUas, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières.
- Dans le secteur AUac, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières.

Article AUa4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

Assainissement

- *Eaux usées :*

Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées :

- par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement,
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- *Eaux pluviales :*
 - La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif. Il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.
 - les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.

Electricité, téléphone et télédiffusion

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est fortement recommandée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

Article AUa5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article AUa6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans le secteur AUas, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières
- Dans le secteur AUac, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement.

Article AUa7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Article AUa8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

- les ouvertures éclairant les pièces principales et les locaux affectés à des postes permanents de travail ne soient masquées par aucune partie de construction sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal tracé à l'appui de ces baies,
- les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article AUa9 – Emprise au sol

NEANT

Article AUa10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en façade sur rue à partir du sol naturel existant avant travaux.

- Dans la zone AUas, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières.
- Dans la zone AUac, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières.

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3,20 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article AUa11 – Aspect Extérieur

Généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas apporter atteinte au site auquel elles doivent s'intégrer.

Les installations et constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage.

Les volumes des toits et les matériaux employés doivent être homogènes avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.

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

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

Toitures

- La pente des toitures est fixée entre 35° et 45°

- Les toitures à un seul versant sur un volume isolé ne sont autorisées que pour les appendis et les annexes ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées
- Les toitures-terrasses sont admises lorsqu'elles résultent d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement. Elles doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat. Sont recommandées :

- les tuiles plates de tons vieilliss nuancés,
- les tuiles mécaniques de tons vieilliss nuancés,

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Les percements de toiture

Sont autorisés :

- Les lucarnes traditionnelles en bas de toiture correspondant au caractère du bâtiment ;
- les châssis rampants de petites dimensions en remplacement d'existant ou sur de très grands combles ;
- les tuiles de verre.

Aspect extérieur et couleurs

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

Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

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

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures nouvelles, dont la hauteur totale est limitée à 1,70 mètres, doivent être constituées :

- soit par un mur plein réalisé en matériau traditionnel (pierre ou maçonnerie) ou de même nature que celle du bâtiment principal,
- soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive,

Dans le secteur AUac, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés si elles présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles

pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu existant soit respectés.

Article AUa12 – Stationnement

Les orientations d'aménagement fixent en zones AUas et AUac les prescriptions relatives au stationnement public.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises, pour les véhicules automobiles et les deux-roues, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction.

Les commerces et les constructions à usage de bureaux et de services ne sont pas concernés par cette disposition.

Pour les constructions à usage d'habitation, une norme minimale d'une place par logement de type inférieur ou égale à 3 pièces et 2 places par logement de type supérieur à 3 pièces devra être respectée.

Afin de ne pas bloquer les opérations de réhabilitation du tissu urbain existant, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Article AUa13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

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

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

- Dans le secteur AUas, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières
- Dans le secteur AUac, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article AUa14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

ZONE AUB

DELIMITATION DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

Principalement affectée à l'habitation, il s'agit d'une zone de faible densité urbaine où prédominent les maisons individuelles. Cette zone peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que les activités modestes de services ou de commerces qui sont compatibles avec un environnement résidentiel et qui en sont le complément naturel.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

Article AUB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les entrepôts de toute nature,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières.

Article AUB2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

- les constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin, bûcher...), accolées ou indépendantes des bâtiments existants, en respectant une superficie maximum de 25 m²,
- les constructions à usage de commerces, bureaux et de services seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article AUb3 – Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les formes, dimensions techniques des voies privées et des passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Article AUb4 – Desserte par les réseaux

Toutes construction nouvelle devra se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

Assainissement

• Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées :

- soit, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ; soit, en l'absence de réseau public, par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel efficace et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors raccordée directement au réseau.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Lorsqu'un réseau d'assainissement de type séparatif est présent, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- Eaux pluviales :
 - Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.
 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.
 - Dans l'attente de la réalisation ou du prolongement du réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est fortement

recommandée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

Article AUb5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article AUb6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions de premier rang, c'est-à-dire ayant une façade suffisante pour accueillir un bâtiment sur rue, afin de pérenniser un ordre urbain continu pré-existant. Les façades doivent ainsi être implantées :

- en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,
- dans une bande de 9 m maximum depuis la limite de l'emprise des voies
- parallèlement ou perpendiculairement à la limite de l'emprise des voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement.

Article AUb7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Article AUb8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article AUb9 – Emprise au sol

NEANT

Article AUb10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en façade sur rue à partir du sol naturel existant avant travaux.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3,20 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article AUb11 – Aspect Extérieur

Généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas apporter atteinte au caractère au site auquel elles doivent s'intégrer.

Les installations et constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage.

Les volumes des toits et les matériaux employés doivent être homogènes avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.

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

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

Toitures

- La pente des toitures est fixée entre 35° et 45°
- Les toitures à un seul versant sur un volume isolé ne sont autorisées que pour les constructions annexes aux habitations,

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat. Sont recommandées :

- les tuiles plates de tons vieilliss nuancés,
- les tuiles mécaniques de tons vieilliss nuancés,

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Les percements de toiture

Sur les façades visibles d'un lieu accessible au public, ne sont autorisées, en nombre limité, que les ouvertures laissant une perception maximale du toit, à savoir :

- Les lucarnes traditionnelles en bas de toiture correspondant au caractère du bâtiment ;
- les châssis rampants de petites dimensions en remplacement d'existant ou sur de très grands combles ;
- les tuiles de verre.

Aspect extérieur et couleurs

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

Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

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

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures nouvelles, dont la hauteur totale est limitée à 1,60 mètres, doivent être constituées :

- soit par un mur plein réalisé en matériau traditionnel (pierre ou maçonnerie) ou de même nature que celle du bâtiment principal,
- soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Article AUb13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

- Les arbres remarquables indiqués au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Nul ne peut les abattre sans autorisation du Maire.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, etc. Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article AUb14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

Les constructions annexes 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.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés si elles présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu existant soient respectés.

Article AUb12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises, pour les véhicules automobiles et les deux-roues, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation, une norme minimale d'une place par logement de type inférieur ou égale à 3 pièces et 2 places par logement de type supérieur à 3 pièces devra être respectée.

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

Afin de ne pas bloquer les opérations de réhabilitation du tissu urbain existant, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

ZONE AUe

Cette zone englobe des terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

Elle est affectée aux activités artisanales, commerciales ou de services qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

L'aménagement de la ZA du Préjeannot fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

La zone AUe comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de 300 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la voie extérieure de la ligne ferroviaire Paris-Lyon-Marseille et de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée de la D906 et D974.

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

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

Article AUe1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions destinées à abriter des activités culturelles,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières.

Article AUe2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article AUe3 – Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux handicapés physiques.

Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les formes, dimensions techniques des voies privées et des passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
- l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières de desserte de la ZA du Préjeannot.

Article AUe4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

Assainissement

• *Eaux usées :*

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

L'évacuation des eaux usées liées aux activités implantées dans le réseau collectif d'assainissement devra être assortie d'un prétraitement approprié ; les branchements seront obligatoirement exécutés avec des regards de raccordement permettant de procéder à d'éventuels prélèvements aux fins d'analyses.

• *Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales doivent être, soit absorbées en totalité sur le terrain, soit déversées vers le réseau collecteur, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir. Suivant l'importance des tènements, des bassins de rétention d'orage seront imposés.

Les eaux pluviales en provenance des voiries seront dirigées vers des bassins conçus et dimensionnés pour la récupération des pollutions par déversements accidentels.

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

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

Electricité, téléphone et télédiffusion

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est fortement recommandée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

Article AUe5 – Caractéristiques des terrains

NEANT.

Article AUe6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, à l'exclusion des locaux annexes (locaux poubelle, locaux sprinkler, etc.) et, à moins de raisons techniques particulières (poste EDF, etc.), seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies routières.

Article AUe7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise si la construction est réalisée en mitoyenneté suivant les règles du Code Civil.

Article AUe8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article AUe9 – Emprise au sol

NEANT

Article AUe10 – Hauteur maximum des constructions

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

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article AUe11 – Aspect Extérieur

Généralités

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

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

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

La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite. L'utilisation de cabanes de chantiers n'est autorisée que pour la durée des chantiers de construction et jusqu'à la date de réception des constructions, installations ou ouvrages, terme de rigueur.

Façades

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

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

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.

Toitures

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

Les toitures en tôle galvanisée ou éléments non peints sont interdites.

Couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes est interdit. Les projets de couleur de façade doivent être joints à la demande de permis de construire.

Enseignes et sigles

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

Les enseignes rapportées en dehors des façades sont interdites.

Abords et dépendances

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

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

Clôtures

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

En règle générale, ces clôtures doivent :

- Etre d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant ;
- Etre constituées soit par des grilles, grillages ou toute autre dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie vive.

Divers

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

Article AUe12 - Stationnement

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

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

Il est exigé :

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

Article AUe13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

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

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

Dans le secteur AUe, une orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières pour l'aménagement de la ZA du Préjeannot

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article AUe14 – Coefficient d'occupation du sol
NEANT.

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

ZONE A

DELIMITATION DE LA ZONE

La zone agricole, dite « zone A », correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

La zone A comprend un sous-secteur As où toute construction est interdite.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Dans la zone As, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux paysages,
- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole,
- la reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre,

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux infrastructures.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A3 – Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Voirie

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

Article A4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

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

propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

La réalisation des réseaux et branchements en souterrain est fortement recommandée.

Article A5 – Caractéristiques des terrains NEANT.

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

- Une distance minimale de 5 m par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques doit être respectée,
- Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics (poste de transformation, mobilier électrique, postes de détente gaz...) peuvent être implantés à l'alignement.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Libre.

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

Libre.

Article A9 – Emprise au sol

NEANT

Article A10 – Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions liées à l'exploitation agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements publics sont exemptées de la règle de hauteur.

Article A11 – Aspect Extérieur

Généralités

Les constructions et installations nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

Toitures

- La couverture des bâtiments principaux sera réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans,
- Sont autorisés les matériaux d'aspect traditionnel, les tôles prélaquées de couleur brune.

Matériaux et couleurs

- Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Clôtures

Le maintien des murets de pierres sèches, indiqués sur le document graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1, qui forment des clôtures ou limites séparatives est obligatoire. Leur restauration dans leur aspect d'origine après travaux éventuels est imposée.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 m.

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

- soit par un mur plein réalisé en matériau traditionnel (pierre ou maçonné) ou de même nature que celle du bâtiment principal,
- soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive,

Article A12 – Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Article A13 – Espaces libres aires de jeux et de loisirs et plantations

- Les arbres remarquables indiqués au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Nul ne peut les abattre sans autorisation du Maire.
- Les constructions ou installations, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés ou entretenus de manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

ZONE N

DELIMITATION DE LA ZONE

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

En zone N, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation forestière sont autorisées.

La zone N comprend un secteur N1, affecté à la réalisation d'équipements de loisirs.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

Article N1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

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

En zone N1, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations admises à l'article 2.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Peuvent être autorisées en zone N, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux paysages ni à la préservation des sols agricoles et forestiers.

- Les constructions, travaux et ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors qu'ils sont intégrés au paysage ni à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Peuvent être autorisées en zone N1, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée :

- Les espaces verts ouverts au public,
- Les équipements de loisirs.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N4 – Desserte par les réseaux

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain, autant que possible.

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

Les équipements techniques peuvent être implantés à l'alignement. Cette disposition est applicable également aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et, aux équipements de loisirs.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements techniques de faible emprise peuvent être implantés en limites séparatives. Cette disposition est applicable également aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et, aux équipements de loisirs.

Article N9 – Emprise au sol

NEANT.

Article N10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et, aux équipements de loisirs est limitée à 6 mètres.

Article N13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les arbres remarquables indiqués au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Nul ne peut les abattre sans autorisation du Maire.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article N14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.