



DIENAY



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE N°4A

Arrêté par délibération du conseil
municipal en date du : 06 JUIL. 2009

A Diénay le : 16 JUIL. 2009

Le Maire, Nicole CRANUSSOT



Approuvé par délibération du conseil
municipal en date du :

A Diénay le :

Le Maire



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

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

16 JUIL. 2009



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de **DIENAY**

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme.

- R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R. 111-4 : Desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
- R. 111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement ;
- R. 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R. 111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

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

3 - Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

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

5 - L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

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

7 - Les règles spécifiques des lotissements.

Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :
 - . Zones UA et UB à vocation principale d'habitat
 - . Secteur UBs à vocation principale d'habitat et où les sous-sols sont interdits
 - . Secteur UBp où des préconisations paysagères sont imposées
 - . Zone UY à vocation d'activités artisanales économiques

- La zone à urbaniser est repérée sur les documents graphiques par un sigle « AU », elle est regroupée au titre III du présent règlement et comprend :
 - . Zone 2AUa d'urbanisation future à vocation principale d'habitat
 - . Zone 2AUy d'urbanisation future à vocation d'activités artisanales

- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle « A », elle est regroupée au titre IV du présent règlement et comprend :
 - . Zone A à vocation agricole

- La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N », elle est regroupée au titre V du présent règlement et comprend :
 - . Zone N avec les secteurs :
 - Nca à vocation d'ouverture et d'exploitation carrières
 - NI à vocation de loisirs
 - Nr à vocation résidentielle de loisirs
 - Nh, à vocation d'habitat peu dense
 - Ni concernés par le risque d'inondation de l'Ignon
 - Nhi à vocation d'habitat peu dense et concernés par le risque inondation de l'Ignon
 - Nli à vocation de loisirs et concernés par le risque inondation de l'Ignon

- Les emplacements réservés et les espaces boisés classés :
 - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le présent dossier.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. **Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable si et seulement si la commune a pris une délibération (Art R421-12), conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.

b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.

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

a) le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.

b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions.

5. Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1 7° sont soumises à autorisation au titre des ITD (art L.442-2)

6. Les éléments bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1 7° sont dans le champ d'application du permis de démolir (art L.430-1 d).

7. **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal.

—oOo—

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU.

DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS

I - ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

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

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

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

Les zone UA et UB

Zones destinées principalement à l'habitat dans laquelle peuvent s'implanter certaines activités.

II - ZONE A URBANISER (AU)-

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

En secteur 2AUa, elle est destinée à accueillir des constructions à vocation principale d'habitat à long terme.

En secteur 2AUy elle est destinée à accueillir des constructions à vocation d'activités et l'habitat directement associé à long terme

L'urbanisation des zones se fera par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble dans les conditions fixées par le règlement.

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

III - ZONE AGRICOLE (A) -

Cette zone est équipée ou non, peu ou pas construit, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

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

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

IV - ZONE NATURELLE (N) -

Cette zone est équipée ou non, peu ou pas construit, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

Cinq secteurs ont été prévus :

- Nca à vocation d'ouverture et d'exploitation carrières
- NI à vocation de loisirs
- Nr à vocation résidentielle de loisirs
- Nh, à vocation d'habitat peu dense
- Ni concernés par le risque d'inondation de l'Ignon
- Nhi à vocation d'habitat peu dense et concernés par le risque inondation de l'Ignon
- Nli à vocation de loisirs et concernés par le risque inondation de l'Ignon

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :

- **des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.

---oOo---

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractères et vocation de la zone

La zone urbaine UA est constituée par le noyau de l'agglomération d'origine où sont implantées les constructions à usage d'habitation, de commerce et d'activités.

Section I

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

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

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les nouveaux bâtiments agricoles.
- Les Habitations Légères de Loisirs définies.

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

- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les installations classées, sous réserve des dispositions de l'article 2.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone, en application de l'article R. 111.2 du Code de l'Urbanisme.

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

- Les antennes de radiotéléphonie mobile
- Les parcs d'attraction.
- Les garages collectifs de caravanes en plein air.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

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

- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.

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

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des habitations.
- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les installations classées liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, dont l'activité est complémentaire de l'habitation et la présence nécessaire pour la commodité des habitants.

Section II ***Conditions de l'occupation du sol.***

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

VOIRIE

- Les voies en impasse ne sont pas recommandées, toutefois les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Les voies à créer doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :
 - largeur de chaussée : 3 mètres minimum

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

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

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

3) Eaux pluviales

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

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

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

- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).

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

4) Electricité et téléphone :

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

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

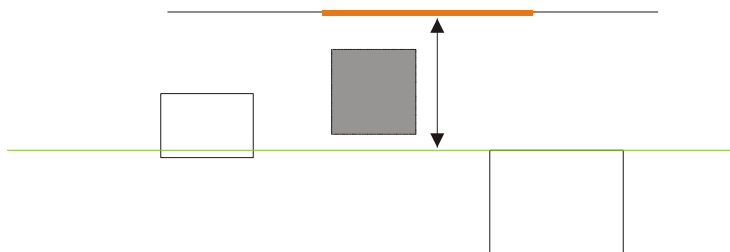
ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

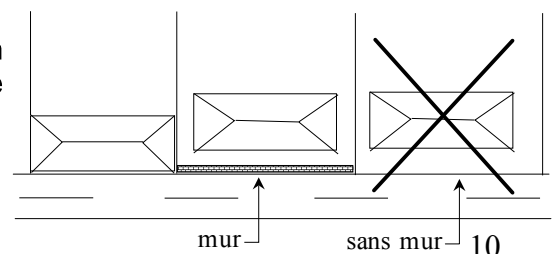
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit :

- soit à l'alignement de la voie
- soit en respectant un recul. Toutefois ce recul ne doit pas être supérieur à celui des constructions situées de part et d'autre de la construction à réaliser (voir croquis)



- Cependant, les constructions peuvent être implantées avec un recul supérieur aux dispositions précédentes si la continuité de l'aspect de la rue est assurée par un mur plein.



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

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

UA 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage principal du toit, ne doit pas dépasser 11 mètres.

La reconstruction à l'identique après sinistre n'est pas autorisée lorsque la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.

UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

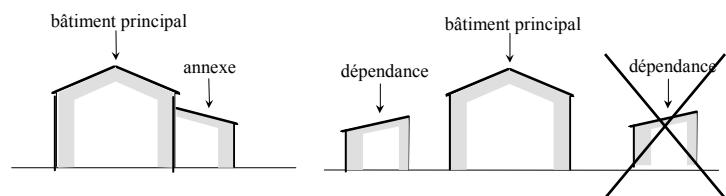
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet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

Forme :

- Les toitures doivent comporter deux versants minimum (avec ou sans croupe). Les toits pyramidaux ou de forme conique sont interdits pour toute nouvelle construction.

Néanmoins les annexes de volume inférieur au bâtiment principal de référence (remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si :

- elles sont contiguës à un bâtiment principal de même hauteur minimum
- elles sont implantées en limite séparative



La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du pan de toit du bâtiment principal lui faisant face (voir croquis).

- La pente des toits doit correspondre aux pentes des constructions anciennes environnantes pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. La reconstruction à l'identique est autorisée.

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

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

Matériaux et couleurs :

Toitures :

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

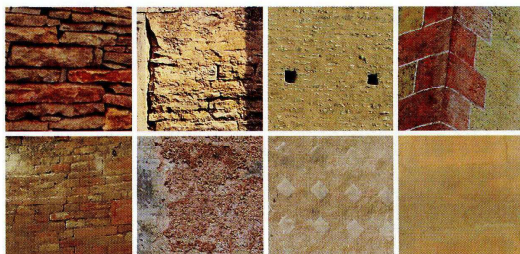
- la tuile plate petite section et la tuile mécanique est recommandée comme matériau de couverture à l'exception des bâtiments d'activité agricole pour lesquels l'utilisation de matériaux de teinte similaire pourra être autorisée.

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

Façades :

- Pour les revêtements des façades sont recommandés les tons « chaux naturelle » ou « pierre de pays » comme indiqué sur la palette ci-dessous. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Tons d'enduits (ex. de tons des sables locaux et des ocres ajoutées)



Tons d'enduits (réf. RDS)



- Sont interdits tout postiche d'une architecture étrangère à la région.

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

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

Clôtures

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

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

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

UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies vives constituées d'essences locales sont recommandées.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants.

Section III ***Possibilités maximales d'occupation du sol***

UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractères et vocation de la zone

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

Elle comprend :

- un secteur UBs où les sous-sols sont interdits
- un secteur UBp où des prescriptions paysagères sont imposées.

Section I

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

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

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les bâtiments agricoles.
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article.

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

- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les installations classées, sous réserve des dispositions de l'article 2.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone, en application de l'article R. 111.2 du Code de l'Urbanisme.

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

- Les antennes de radiotéléphonie mobile
- Les parcs d'attraction.
- Les garages collectifs de caravanes en plein air.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épave ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

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

- Les terrains de camping et de caravanage,.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,.

En secteur UBs :

- les sous-sols

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

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des habitations.
- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les installations classées liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, dont l'activité est complémentaire de l'habitation et la présence nécessaire pour la commodité des habitants.

En secteur UBs :

- Les planchers des constructions devront être surélevés au minimum de 30 cm au-dessus des plus hautes eaux connues.

Section II ***Conditions de l'occupation du sol.***

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

VOIRIE

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

Les voies à créer doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de chaussée : 7 mètres comprenant voie, trottoir et parterre végétal
- largeur de la plateforme : 7 mètres

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

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

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

3) Eaux pluviales

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

4) Electricité et téléphone :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

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

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Sur le secteur UBp :

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres

UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

UB 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal du toit, ne doit pas dépasser 9 mètres.

UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

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

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

Forme :

- Les toitures doivent comporter deux versants (avec ou sans croupe).
- La pente des toits doit correspondre aux pentes des constructions anciennes environnantes pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. La reconstruction à l'identique est autorisée.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Matériaux et couleurs :

Toitures :

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

Façades :

- Pour les revêtements des façades les tons vifs et soutenues sont interdits, y compris le blanc intégral. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

UB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Il est défini ci-après par fonction.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Sur le secteur UBp :

50% au minimum des boisements existants devront être maintenus

Section III
Possibilités maximales d'occupation du sol

UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractères et vocation de la zone

Cette zone correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités industrielles ou artisanales, compatibles avec la proximité des habitations.

La zone UY englobe le périmètre de la corderie, implantée sur le territoire communal le long de la RD6 en direction d'Is-sur-Tille.

Section I

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

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

Sont interdits sur toute la zone :

- Les constructions à usage d'habitation, hormis celle autorisée à l'article UY2,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Parcs d'attraction
 - Aires de jeux et de sports,
 - Dépôts de véhicules
 - Exhaussement et affouillement du sol.
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) .

ARTICLE UY 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article UY1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Une habitation et ses annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction; la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments et installations existants, sans changement de destination,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

ARTICLE UY 3 – VOIRIE ET ACCES

3.1 Généralités.

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

3.2 Voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de défense contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

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

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

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

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

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

- Eau potable :

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

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Assainissement

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

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

- Eaux résiduaires d'activités économiques :

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

- Eaux pluviales :

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

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

4.3 Electricité et téléphone :

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

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

ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

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

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

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

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des adaptations mineures à ces dispositions peuvent être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.
- La reconstruction après sinistre à l'identique avec maintien du recul existant est autorisée.
- Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

-

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

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des constructions environnantes.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Sont interdit dans toute la zone :

- Les couvertures et bardages en tôle non laquée,
- Les couvertures de teintes claires
- Les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris le blanc)
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérée, parpaing.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts de ferrailles, combustibles, matériaux ou déchets doivent être dissimulés par une plantation d'isolement.

Section III ***Possibilités maximales d'occupation du sol***

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – ZONE 2AU

Caractères et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Diénay, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une modification du plan local d'urbanisme. La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Elle comprend : un secteur 2AUa à vocation principale d'habitat
Un secteur 2AUy à vocation principale d'activités artisanales

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

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

Sont interdit :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2

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

Non réglementé par le plan local d'urbanisme

Article 2AU3 – Accès et voirie :

Non réglementé par le plan local d'urbanisme

Article 2AU4 – Desserte par les réseaux :

Non réglementé par le plan local d'urbanisme

2AU5 : Caractéristiques des terrains :

Non réglementé par le plan local d'urbanisme

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

Non réglementé par le plan local d'urbanisme

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

Non réglementé par le plan local d'urbanisme

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

Non réglementée dans le cadre du PLU

2AU9 : Emprise au sol

Non réglementée dans le cadre du PLU

2AU10 : Hauteur des constructions

Non réglementée dans le cadre du PLU

2AU11 : Aspect extérieur

Non réglementée dans le cadre du PLU

2AU12 : Stationnement

Non réglementée dans le cadre du PLU

2AU13 : Espaces libres et plantations

Non réglementée dans le cadre du PLU

Section III

Possibilités maximales d'occupation du sol

2AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée dans le cadre du PLU

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A est une zone naturelle, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse du sol.

Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles

Section I

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.

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

- Les terrains de camping et de caravanage,.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

En ce qui concerne les constructions

- L'habitation si elle est nécessaire au gardiennage ou à la direction d'une activité présente dans la zone.
- Les constructions ou les transformations de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation agricole, la nature de l'activité nécessitant la présence humaine.
- Les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments et les activités commerciales liés aux activités para-agricoles (silos, collecte, stockage,...) sous réserve qu'ils prennent en compte les prescriptions spécifiques en terme de sécurité propre à leur implantation
- La transformation de bâtiments agricoles en bâtiment d'habitation liés à l'activité agricole ou dans un but d'hébergement touristique lié à la diversification de l'activité des exploitations.
- L'implantation de constructions touristiques liées directement à l'activité agricole (camping à la ferme, structure d'hébergement,...)

En ce qui concernent les installations et travaux divers d'une durée supérieure à trois mois :

- Les dépôts, les stockages, les affouillements et exhaussements du sol subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable en vertu de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol ci-dessus autorisée.

Section II

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile

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

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée ; cette voirie devra par ailleurs être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules notamment des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou être équipée d'une installation sous pression répondant aux besoins des futurs occupants de la construction et alimentée par captage, forage ou puits particulier, et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

2) Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques quand il est présent.

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

- Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent être collectés et stockés avant d'être épandus dans le respect de la réglementation en vigueur.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,
- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.

4) Autres réseaux

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'emprise des voies et emprises publiques.

- Un recul supérieur ou inférieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

Sans objet

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 30% de l'unité foncière concernée par le projet.

Espaces libres d'un terrain construit :

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences locales
- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N :

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

- Nca à vocation d'ouverture et d'exploitation carrières
- NI à vocation de loisirs
- Nr à vocation résidentielle de loisirs
- Nh, à vocation d'habitat peu dense
- Ni concernés par le risque d'inondation de l'Ignon
- Nhi à vocation d'habitat peu dense et concernés par le risque inondation de l'Ignon
- Nli à vocation de loisirs et concernés par le risque inondation de l'Ignon

Section I

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

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2

Sur les secteurs Ni, Nhi, Nli :

Les sous-sols

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

- La reconstruction à l'identique, dans la limite de SCHON existante à la date d'approbation du P.L.U. est autorisée,
- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En ce qui concerne les installations et travaux divers d'une durée supérieure à trois mois
Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

Secteur Nh :

En ce qui concerne les constructions

- L'adaptation, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes
- La reconstruction après sinistre, dans la limite de la surface existante, légalement autorisée.

Secteur NI :

Les constructions à vocation de loisirs

Les abris de jardin, hangar à bois et annexe de stockage

Secteur Nr :

En ce qui concerne les constructions

L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes

Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

Secteur Nca :

Toute construction nécessaire à l'exploitation et l'ouverture d'une carrière légalement autorisée.

Sur les secteurs Ni, Nhi, Nli :

- Les planchers des constructions devront être surélevés au minimum de 30 cm au-dessus des plus hautes eaux connues.

Section II

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée ; cette voirie devra par ailleurs être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

2) Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques quand il est présent.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,

4) Autres réseaux

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Sur l'ensemble de la zone excepté le secteur Nh :

10 % maximum de l'emprise de l'unité foncière concernée par le projet

Sur le secteur Nh :

20% maximum de l'emprise de l'unité foncière concernée par le projet

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Nh, Ni et Nr :

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

Nca :

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

Forme :

- Les toitures doivent comporter deux versants minimums. .

Par ailleurs, lorsque le terrain est en pente, l'adaptation des constructions au relief est exigée.

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

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

Matériaux et couleurs :

Toitures :

- La teinte des matériaux de couverture doit s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Façades :

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

Les annexes doivent employer des matériaux ne dénaturant pas le caractère naturel et paysager de l'environnement immédiat.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

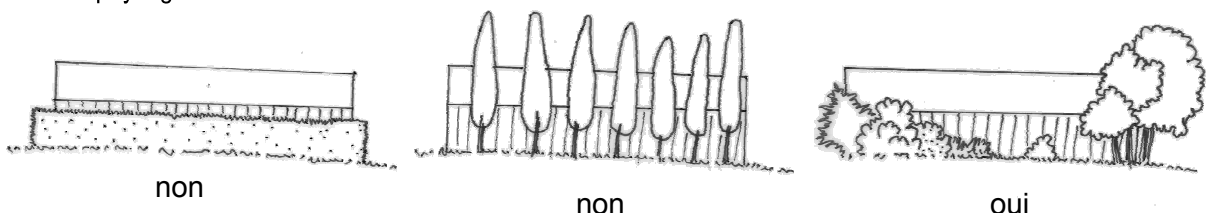
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Espaces libres d'un terrain construit :

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences locales
- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.



SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.