

FAIN LES MONTBARD




PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM en date du 27/05/2011
Modification simplifiée n° 1 en date du 04/03/2016
Modification simplifiée n° 2 en date du 29/12/2017

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3

Vu pour être annexé à la délibération
Le : 05 novembre 2021

Le Maire,


Bernard PERNET

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM en date du 27/05/2011
Modification simplifiée n° 1 en date du 04/03/2016
Modification simplifiée n° 2 en date du 29/12/2017

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3

1	Délibération approbation de la modification du 5 novembre 2021 n° 2021-036
2	Délibération lancement modification du 30 juillet 2021 n° 2021-022
3	Arrêté engageant la modification simplifiée du 30 juillet 2021 n° 2021-008
4	Notice justificative et explicative
5	PLU modifié : zone UD

Arrondissement de Montbard
Canton de Montbard
Mairie
de
FAIN LES MONTBARD
21500

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 05 NOVEMBRE 2021

Nombre de Conseillers		L'an deux mille vingt et un, le cinq novembre à dix-huit heures, le
. afférents au Conseil :	11	Conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est
. en exercice :	11	réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle à usage multiple, sous
. présents :	7	la présidence de Monsieur Bernard PERNET, Maire
. votants :	9	Présents : MM PERNET Bernard, COMPAROT Damien,
Date de convocation	28 octobre 2021	SCHLEGEL Thierry, MAROT Séverine, M. BRELOT Jacques,
Date d'affichage	28 octobre 2021	DUFOUR Agnès, ZAMOSNY Françoise,
Date d'affichage de la délibération :	08 novembre 2021	Pouvoirs : M. LARMURIER Christophe à Mme ZAMOSNY
		Françoise, M. GORSE André à M. COMPAROT Damien
		Excusés : MM BOZON Emmanuel, M. ROUSSEAU
		Claude
		Secrétaire de séance : M. Damien COMPAROT

Aux fins de lutter contre la propagation de l'épidémie de covid-19, lorsque le lieu de réunion de l'organe délibérant ne permet pas d'assurer sa tenue dans des conditions conformes aux règles sanitaires en vigueur, le maire peut décider de réunir l'organe délibérant en tout lieu, dès lors que ce lieu ne contrevient pas au principe de neutralité, qu'il offre les conditions d'accessibilité et de sécurité nécessaires et qu'il permet d'assurer la publicité des séances.
 Le 19 novembre 2020, Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Montbard a été informée préalablement du lieu retenu soit la salle à usage multiple communale.

2.1 Documents d'urbanisme

**MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE FAIN LES MONTBARD -
 APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3**

Le projet de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de FAIN LES MONTBARD et l'exposé de ses motifs, a été porté à la connaissance du public, par avis de mise à disposition en date du 16 septembre 2021, en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation du conseil municipal.

Le Conseil Municipal a pris connaissance des observations formulées par le public.

Il appartient maintenant au Conseil Municipal d'approuver la modification simplifiée.

VU le code l'urbanisme et notamment ses articles L.153-47, R.153-20 et R 153-21,
VU l'arrêté municipal en date du 30 juillet 2021 et la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juillet 2021,
VU l'avis de mise à disposition du public,
ENTENDU les motifs présentés par le Maire,

Après avoir examiné les observations du public formulées durant la mise à disposition au public qui s'est déroulée du 27 septembre 2021 au 27 octobre 2021

CONSIDERANT que les résultats de la mise à disposition du public ne conduisent pas à apporter de modifications au dossier de modification simplifiée,

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée du P.L.U. tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

POUR : 9

- **DECIDE** d'approuver le dossier de modification simplifiée n° 3 du P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R 153-21 du Code l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité,
- **DIT** que le dossier de modification simplifiée n° 3 du P.L.U. sera tenu à la disposition du public à la Mairie, ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires, aux jours et heures habituels d'ouverture.



Pour copie conforme,
Le Maire,

Bernard PERNET



Déposé le :

09 NOV. 2021

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

2021-022

Arrondissement de Montbard
Canton de Montbard
Mairie
de
FAIN LES MONTBARD
21500

**DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 30 JUILLET 2021

Nombre de Conseillers		L'an deux mille vingt et un, le trente juillet à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle à usage multiple, sous la présidence de Monsieur Bernard PERNET, Maire
. afférents au Conseil :	11	
. en exercice :	11	
. présents :	6	
. votants :	9	
Date de convocation		Présents : MM PERNET Bernard, COMPAROT Damien, MAROT Séverine, M. BRELOT Jacques, LARMURIER Christophe, DUFOUR Agnès
22 juillet 2021		
Date affichage		Pouvoirs : M. ROUSSEAU Claude à M. COMPAROT Damien
22 juillet 2021		M. GORSE André à Mme MAROT Séverine, Mme ZAMOSNY
Date d'affichage de la délibération :		Françoise à M. PERNET Bernard
03 août 2021		Excusés : MM BOZON Emmanuel, SCHLEGEL Thierry
		Secrétaire de séance : M. Damien COMPAROT

Aux fins de lutter contre la propagation de l'épidémie de covid-19, lorsque le lieu de réunion de l'organe délibérant ne permet pas d'assurer sa tenue dans des conditions conformes aux règles sanitaires en vigueur, le maire peut décider de réunir l'organe délibérant en tout lieu, dès lors que ce lieu ne contrevient pas au principe de neutralité, qu'il offre les conditions d'accessibilité et de sécurité nécessaires et qu'il permet d'assurer la publicité des séances.

Le 19 novembre 2020, Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Montbard a été informée préalablement du lieu retenu soit la salle à usage multiple communale.

Références : Loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 modifiée par la loi n° 2021-689 du 31 mai 2021 jusqu'au 30 septembre 2021 portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire et notamment ses articles I et 6

2.1 DOCUMENTS D'URBANISME

OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLU COMMUNAL

DEFINITION DES MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Exposé du maire :

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme stipule que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Motivation entraînant la modification simplifiée :

- elle concerne l'article 6 de la Zone UD (zone urbaine constructible récente à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes) intitulé « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ». Il s'avère qu'il y est spécifié que toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905, ce qui implique l'impossibilité d'implanter des constructions sur certaines parcelles.

La modification apportée est la suivante :

Il s'agit de modifier la distance de recul en la passant à 10 mètres au lieu de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants.

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération en date du 27 mai 2011, dernière modification n° 2 en date du 29 décembre 2017

Vu l'arrêté du maire engageant la procédure de modification simplifiée, en date du 30 juillet 2021

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

CONTRE : 0	ABSTENTION : 0	POUR : 9
------------	----------------	----------

- 1 - **DECIDE** de valider le lancement d'une modification simplifiée pour le projet défini ci-dessus
- 2 - **DECIDE** de donner autorisation au maire pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestations ou de services concernant la modification simplifiée du PLU,
- 3 - **DECIDE** de mettre en oeuvre les modalités de mise à disposition du dossier au public : Conformément à l'article L.153-47, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie.

Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

4 - **DECIDE** d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification simplifiée du PLU au budget de l'exercice considéré, section « Investissement » (article 202).

5 - **DECIDE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois



Pour copie conforme,
Le Maire,

Bernard PERNET



Dépose le :

04 AOÛT 2021

**A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD**

**ARRETE N° 2021-008 ENGAGEANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU
DE LA COMMUNE DE FAIN-LES-MONTBARD**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 à L 153 – 48,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération en date du **27 MAI 2011**, dernière modification en date du **29 DECEMBRE 2017**,

Considérant que l'article L.153-45 du code de l'urbanisme stipule que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Considérant que :

Il est nécessaire de procéder à une modification du règlement écrit pour la zone UD et spécifiquement l'article UD6 de la zone urbaine de la commune de Fain les Montbard afin de permettre l'implantation de constructions sur toutes les parcelles constructibles de cette zone.

Considérant que la modification envisagée n'est pas de nature à changer les orientations d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme, ni à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou forestière, ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni à induire de graves risques de nuisance.

A R R E T E

ARTICLE 1 – une procédure de modification simplifiée pour le projet défini ci-dessus est engagée et portera sur les objets suivants :

- elle concerne l'article 6 de la Zone UD (zone urbaine constructible récente à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes) intitulé « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ». Il s'avère qu'il y est spécifié que toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905, ce qui implique l'impossibilité d'implanter des constructions sur certaines parcelles.

Il s'agit de modifier la distance de recul en la passant à 10 mètres au lieu de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905.

ARTICLE 2 – Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée sera notifié, transmis avec accusé de réception, avant la mise à disposition du public, au Préfet et aux autres personnes publiques associées.

ARTICLE 3 - Conformément à l'article L.153-47, les modalités de mise à disposition du dossier au public seront mises en œuvre par délibération du conseil municipal.

Pour rappel, ces modalités seront les suivantes :

- le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à la disposition du public en mairie.
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie.
- cet avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

ARTICLE 4 – Conformément à l'article L.153-47, à l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan. Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera approuvé par le conseil municipal.

ARTICLE 5 - Le présent arrêté sera affiché un mois en mairie.

ARTICLE 6 - Copie du présent arrêté est adressée à monsieur le Préfet de la Région de Bourgogne-Franche-Comté, Préfet de la Côte-d'Or.

Fait à Fain les Montbard
Le 30 juillet 2021

Le Maire,



Bernard PERNET



Dépose le :

04 AOÛT 2021

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

FAIN LES MONTBARD



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM en date du 27/05/2011
Modification simplifiée n° 1 en date du 04/03/2016
Modification simplifiée n° 2 en date du 29/12/2017

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3

NOTICE JUSTIFICATIVE

Vu pour être annexé à la délibération
Le : 05 novembre 2021

Le Maire,


Bernard PERNET



Déposé le :

09 NOV. 2021

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

1. LA PROCEDURE

1.1 document d'urbanisme en vigueur

La commune de FAIN LES MONTBARD est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2011 modifié par « modifications simplifiées » n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 04 mars 2016 et n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 décembre 2017.

1.2 Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée

- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants

Le législateur offre aux collectivités la possibilité de recourir à différentes procédures d'évolution de leurs documents d'urbanisme :

- **la procédure de modification simplifiée (articles L153-45 et L153-47 du code de l'urbanisme)**
- la procédure de modification (articles L153-36 à L153-38 et L153-40 du code de l'urbanisme)
- la procédure de révision dite « allégée » (articles L153-34 du code de l'urbanisme)
- la procédure de révision globale du document (articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme)

Sous réserve des cas listés ci-après où une révision s'impose en application des articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La modification ne doit pas :

- changer les orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le présent projet sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme :

- l'Etat
- la région Bourgogne Franche-Comté
- le Département de la Côte d'Or
- la Chambre d'Agriculture
- la Chambre de Commerce et d'Industrie
- la Chambre des Métiers

Le présent projet ainsi qu'un registre seront mis à la disposition du public pendant 1 mois aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Fain-Les-Montbard. Un affichage dans un journal et en mairie, huit jours avant le début de cette mise à disposition sera réalisé pour en informer le public.

1.3 le contenu de la modification simplifiée

Le présent projet porte sur une modification du règlement écrit du PLU de la commune de Fain les Montbard :

- **elle concerne l'article 6 de la Zone UD (zone urbaine constructible récente à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes) intitulé « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ». Il s'avère qu'il y est spécifié que toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905, ce qui implique l'impossibilité d'implanter des constructions sur certaines parcelles.**

Il s'agit de modifier la distance de recul en la passant à 10 mètres au lieu de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905.

FAIN LES MONTBARD



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM en date du 27/05/2011
Modification simplifiée n° 1 en date du 04/03/2016
Modification simplifiée n° 2 en date du 29/12/2017

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3

Vu pour être annexé à la délibération
Le : 05 novembre 2021

Le Maire,


Bernard PERNET



Déposé le :

09 NOV. 2021

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux secteurs d'extension de l'habitat plus récents de la commune, elle est composée par les continuités urbaines du bourg.

La zone UD est caractérisée par un habitat moins dense, plus aéré, constitué pour l'essentiel par des constructions individuelles.

Cette zone à vocation principale d'habitat peut également accueillir des commerces, services et activités compatibles avec la proximité des habitations.

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

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2) Les constructions à usage industriel,
- 3) les bâtiments artisanaux ou commerciaux d'une surface hors œuvre nette supérieure à 400 m²,
- 4) les constructions nouvelles à vocation agricole,
- 5) le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- 6) les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes
- 7) les parcs d'attraction
- 8) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- 9) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 10) Les carrières et gravières.
- 11) Toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- 12) 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 du R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur ouverture, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

2. L'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,

3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

4. Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci.

5. Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou s'ils sont nécessaires aux équipements publics (exemple : bassin de rétention,...).

7. les serres de jardin de type tunnel sont autorisées à condition que l'emprise au sol n'excède pas 25 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

Les voies en impasse ne sont pas recommandées. Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques et règles en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation admise et requérant un système d'assainissement doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, 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.

4. Autres réseaux

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 UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une et l'autre voie.

L'extension des constructions en prolongement du bâti 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, de visibilité ou d'aménagement d'intersection, au niveau des carrefours, ou pour des motifs d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.
- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquels l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

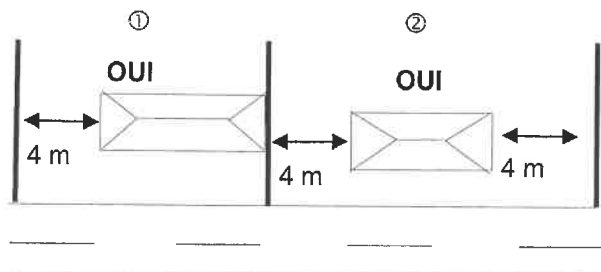
ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, avec un recul de 4 mètres minimum.

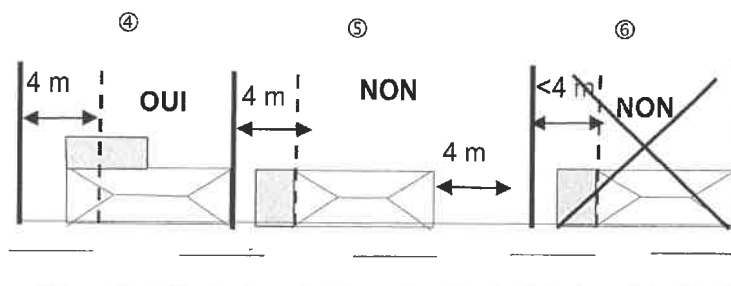
- Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur au moins une des limites séparatives de parcelle, en respectant un recul de 4 m minimum par rapport à la limite séparative opposée. ①
- Soit en respectant un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives latérales ②



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions d'un bâtiment existant déjà implanté à une distance inférieure au 4 m requis, si ces extensions n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité ④⑤⑥



- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquelles l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre, avec maintien du recul existant des bâtiments légalement autorisés est permise.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le PLU.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les constructions à vocation d'habitation : R+1 + combles

- pour les constructions à vocation d'activités : 9 m au faîtage
- pour les constructions annexes et dépendances aux constructions principales (garages, remises, abris de jardin...) : 6 m au faîtage.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou les modifications apportées aux constructions existantes, d'expression traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

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 (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

FORMES ET TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum.

Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 35 m².

La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 35 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations aux valeurs de pente seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles 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.

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 elles s'insèrent.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,... est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires ou trop vives et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite...).

Les tons des enduits, peintures et couvertures et les matériaux employés des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec ceux des constructions principales

CLOTURES

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.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées :
 - soit par un mur plein
 - soit par un muret (ou mur-bahut) d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille,
 - soit par une grille ou un grillage seul.

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale ou horticole.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

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.

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

ARTICLE UD12 – 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 automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12.5 m² y compris les accès.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres types d'occupation du sol (bureaux, services, activité artisanale...), la surface affectée au stationnement devra être en rapport avec la nature de l'occupation du sol autorisée.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
Les essences locales et champêtres seront à privilégier pour les arbres isolés et les haies.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU

Département de la Côte d'Or
Arrondissement de Montbard

Mairie de
FAIN LES MONTBARD

☎ 03.80.92.30.75

mairie-fainlesmontbard@wanadoo.fr

Je soussigné Bernard PERNET, maire de la commune de FAIN LES MONTBARD, agissant es qualité, certifie que la délibération approuvant la modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU), en date du 05 novembre 2021, est affichée en mairie depuis le 15 novembre 2021 et ce, pour une période d'un mois.

A Fain les Montbard,
le 15 novembre 2021



le Maire,


Bernard PERNET

(1) A retourner à la Direction Départementale des Territoires
SPAÉ / BPPRT
57, rue de Mulhouse
21033 - Dijon Cedex

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Avis d'appel à la concurrence



AVIS D'APPEL A LA CONCURRENCE

Publicité supplémentaire à celle publiée sur le profil acheteur

1. DENOMINATION ET ADRESSE DE L'ACHETEUR :
Orvitis
17, Boulevard Voltaire
BP n° 90104
21001 DIJON Cedex
Profil acheteur : <https://www.ternum-bfc/>
Accès à la consultation dans la Salle des Marchés sous la référence : 2109bazin24

2. OBJET DU MARCHÉ :
Construction de 24 logements collectifs au 7 boulevard Bazin à CHENOVE

3. MODALITES D'OBTENTION DU DOSSIER DE CONSULTATION :
L'intégralité du dossier de consultation est mise en ligne et téléchargeable sur le profil acheteur d'Orvitis mentionné au point 1.

4. DATÉ ET HEURE LIMITE DE RECEPTION DES PLIS
Vendredi 10 Décembre 2021 à 12 h 00

5. DATE D'ENVOI A LA PUBLICATION
Lundi 15 Novembre 2021

279221000

AVIS

Avis administratifs

COMMUNE DE FAIN LES MONTBARD

Approbation de la modification simplifiée n° 03 du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération en date du 05 NOVEMBRE 2021, le conseil municipal de FAIN LES MONTBARD a décidé d'approuver la modification simplifiée n° 03 du Plan Local d'Urbanisme. Le dossier correspondant est tenu à la disposition du public à la mairie, ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires, 57 rue de Mithouse - Dijon, aux jours et heures habituels d'ouverture.

279181800

DÉCISIONS DES TRIBUNAUX

Tribunal de grande Instance

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DIJON

Le tribunal judiciaire de DIJON, première chambre civile, par jugement rendu le 12 Novembre 2021 a :
- modifié la durée du plan de continuation de :
Monsieur Dominique NICHAULT, demeurant 8 rue de Mont Saint Jean - Chazelle l'Echo - 21390 FONTAGNY
Profession : Coporteur
Durée du plan : 3 ans au lieu de 7 ans
Commissaire à l'exécution du plan : Maïtra Jean-Joachim BISSIEUX, 2B avenue de Marbotte - 21000 DIJON

279183800

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DIJON

Le tribunal judiciaire de DIJON, première chambre civile, par jugement rendu le 12 Novembre 2021 a :
- ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de :
S.C.E DOMAINE MONTHELIE DOUHAÏRET PORCHERET, dont le siège social est sis 1 rue Cadette - 21190 MONTHELIE
Activité : acquisition, prise à bail, exploitation de tous biens agricoles, soit directement soit par voie de fermage, de mise à disposition des biens dont les associés sont locataires ou selon toutes autres modalités
RCS DIJON 334668007
- fixé provisoirement la date de cessation des paiements au : 29 Juillet 2021
MM. les créanciers sont invités à produire leurs créances entre les mains de Me Jean-Joachim BISSIEUX, demeurant 2 B avenue de Marbotte - 21079 DIJON, mandataire judiciaire, dans un délai de deux mois à compter de la publication du présent jugement au BODACC.

279182200

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DIJON

Le tribunal judiciaire de DIJON, première chambre civile, par jugement rendu le 12 Novembre 2021 a :
- ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de :
Monsieur Cyrille MENIL, demeurant 1 rue de Serigny - Cidex - 21550 LADOUX-SERRIGNY
Profession : Paysagiste
RCS DIJON n° 423417989
- fixé provisoirement la date de cessation des paiements au : 29 Juillet 2021
MM. les créanciers sont invités à produire leurs créances entre les mains de la SELARL MP ASSOCIES, représentée par maître Thibaud POINSSARD - demeurant 19 avenue Albert Carnus 21000 DIJON, mandataire judiciaire, dans un délai de deux mois à compter de la publication du présent jugement au BODACC.

279182700

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DIJON

Le tribunal judiciaire de DIJON, première chambre civile, par jugement rendu le 12 Novembre 2021 a :
- arrêté un plan de continuation pour : **G.F.A. DES HAUTS CARRONS**, dont le siège social est sis 2 rue du Ruisseau 21910 NOIRON SOUS GEVREY
Activité : location de terrains et autres biens immobiliers
Inscrite au RCS de Dijon sous le numéro 753 704 826
Durée du plan : 15 ans
- désigné : la SELARL MP ASSOCIES, Représentée par maître Thibaud POINSSARD
- demeurant 19 avenue Albert Carnus - 21000 DIJON, commissaire à l'exécution du plan

279180200

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DIJON

Le tribunal judiciaire de DIJON, première chambre civile, par jugement rendu le 12 novembre 2021 a :
- arrêté un plan de continuation pour :
S.C.I. MARBOZE, dont le siège social est sis 5 impasse François Boucher - 21000 DIJON
Activité : acquisition par voie d'achat ou d'apport, propriété, mise en valeur, transformation, aménagement, construction, administration et location, mise en jouissance de tous biens et droits mobiliers et immobiliers
Durée du plan : 10 ans
- désigné : SELARL MP ASSOCIES, représentée par maître Thibaud POINSSARD - demeurant 19 avenue Albert Carnus 21000 DIJON, commissaire à l'exécution du plan

279181700

VOTRE CONTACT

**APPELS D'OFFRES
AVIS ADMINISTRATIFS
ET ANNONCES LEGALES**

04 72 22 24 25

legale@bjpmedia.fr



marchés publics

lejournal LE BIEN PUBLIC

>> CONTACT : 03 85 90 69 10 / 03 80 42 44 11

LE PROGRES

>> CONTACT : 0809 101 811

Plateforme de dématérialisation

>> OBLIGATOIRE DÈS 70.000 €

- Mise en ligne de l'avis et des pièces
- Alarms aux entreprises
- Correspondance
- Réponses électroniques
- Négociations
- Lettres de rejet / notification
- Données Essentielles

+ de 200.000 entreprises inscrites au niveau national

La plateforme de référence des marchés publics

www.estbourgognemedia.marchespublics-eurolegales.com

www.loprogres.marchespublics-eurolegales.com



FAIN LES MONTBARD



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM en date du 27/05/2011
Modification simplifiée n° 1 en date du 04/03/2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal
en date du 29 DECEMBRE 2017

Le : 22 février 2018

Le Maire,

Bernard PERNET



Dépose le :

30 MARS 2018

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone correspondant au bâti ancien du bourg de Fain-les-Montbard, accueillant principalement des constructions à usage d'habitation. Certaines activités économiques de commerces, de services, et d'artisanat, compatibles avec la proximité d'habitations sont autorisées.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 3) Les constructions à usage industriel,
- 4) les bâtiments artisanaux ou commerciaux d'une surface hors œuvre nette supérieure à 400 m²,
- 5) les constructions nouvelles à vocation agricole,
- 6) le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- 7) les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes,
- 8) les parcs d'attraction,
- 9) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- 10) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 11) Les carrières et gravières.

- 12) Toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),

- 13) 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 du R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :
 - qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
 - que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
 - que les nécessités de leur ouverture, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

2. L'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,

3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

4. Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci.

5. Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou s'ils sont nécessaires aux équipements publics (exemple : bassin de rétention,...).

7. Les serres de jardin de type tunnel sont autorisées à condition que l'emprise au sol n'excède pas 25 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de défense de lutte contre l'incendie, de sécurité publique, de collecte de déchets de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution. Ce branchement doit être exécuté par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation admise et requérant un système d'assainissement doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, 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.

4. Autres réseaux

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 UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées, ou à créer,
- 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.

Cette règle s'applique aussi aux voies privées. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une et l'autre voie.

L'extension des constructions en prolongement du bâti 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 au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone UA.

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquelles l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- aux annexes à l'habitation

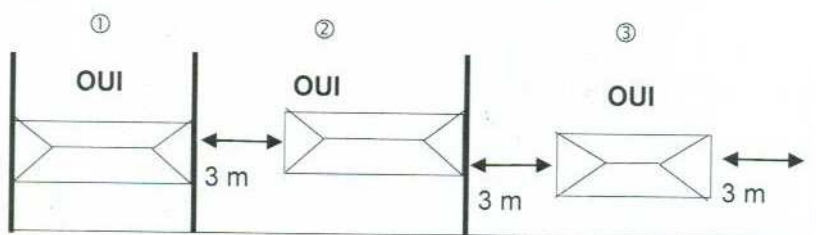
ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, avec un recul de 3 mètres minimum.

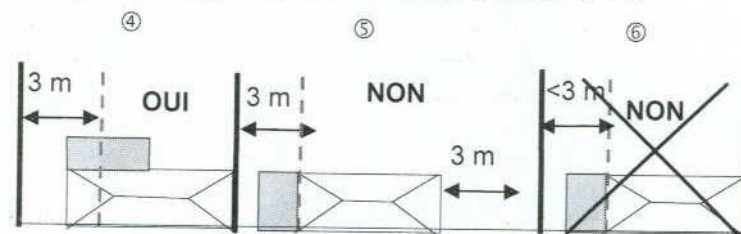
- Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre ①
- soit sur au moins une des limites séparatives de parcelle, en respectant un recul de minimum 3 m par rapport à la limite séparative opposée. ②
- Soit en respectant un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales ③



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions d'un bâtiment existant déjà implanté à une distance inférieure au 3 m requis, si ces extensions n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité ④⑤⑥



- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquelles l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre, avec maintien du recul existant des bâtiments légalement autorisés est permise.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les constructions à vocation d'habitation : R+1 + combles
- pour les constructions à vocation d'activités : 9 m au faîtage
- pour les constructions annexes et dépendances aux constructions principales (garages, remises, abris de jardin...) : 6 m au faîtage.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou les modifications apportées aux constructions existantes, d'expression traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

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 (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

FORMES ET TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum.

Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 35 m² ;

La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 35 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations à ces valeurs seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles 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.

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 elles s'insèrent.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés, est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires ou trop vives et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite...).

LES TONS DES ENDUITS, PEINTURES ET COUVERTURES ET LES MATERIAUX EMPLOYES DES BATIMENTS ANNEXES DEVRONT S'HARMONISER AVEC CEUX DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES.

CLOTURES

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.

LA REALISATION DE CLOTURES N'EST PAS OBLIGATOIRE. TOUTEFOIS, SI ELLES SONT REALISEES, ELLES DEVRONT RESPECTER LES CARACTERISTIQUES SUIVANTES :

- LEUR HAUTEUR MAXIMALE EST FIXEE A 2,00 METRES, MESUREE EN TOUS POINTS, A PARTIR DU NIVEAU DU TERRAIN LE PLUS HAUT,
- ETRE CONSTITUEES :
 - SOIT PAR UN MUR PLEIN
 - SOIT PAR UN MURET (OU MUR-BAHUT) D'UNE HAUTEUR MAXIMALE DE 80 CM SURMONTE D'UN GRILLAGE OU D'UNE GRILLE
 - SOIT PAR UNE GRILLE OU UN GRILLAGE SEUL.

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale ou horticole.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

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.

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

ARTICLE UA12 – 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 automobile.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
Les essences locales et champêtres seront à privilégier pour les arbres isolés et les haies

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 29 DECEMBRE 2017

Nombre de Conseillers		L'an deux mil dix-sept, vingt-neuf décembre à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Bernard PERNET, Maire, Présents : MM Bernard PERNET, Jean BOURDOUNE, Elisabeth THIEFIN, Damien COMPAROT, Agnès DUFOUR, Christophe LARMURIER, Henri GUENFAU, Françoise ZAMSONY, Jean-Pierre LEFEVRE, Excusés : Mme Hélène JOLY-CLAUDE, M. Claude ROUSSEAU Secrétaire de séance : M. Damien COMPAROT
. afférents au Conseil :	11	
. en exercice :	11	
. présents :	9	
votants	9	
Date de convocation :	22 décembre 2017	
date d'affichage :	22 décembre 2017	

2.1 Documents d'urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE FAIN LES MONTBARD - APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

Le projet de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de FAIN LES MONTBARD et l'exposé de ses motifs, a été porté à la connaissance du public, par avis de mise à disposition en date du 27 novembre 2017, en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation du conseil municipal.

Le Conseil Municipal a pris connaissance des observations formulées par le public.

Il appartient maintenant au Conseil Municipal d'approuver la modification simplifiée.

VU le code l'urbanisme et notamment ses articles L.153-47, R.153-20 et R 153-21,
VU l'arrêté municipal en date du 12 octobre 2017 et la délibération du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2017,
VU l'avis de mise à disposition du public,
ENTENDU les motifs présentés par le Maire,

Après avoir examiné les observations du public formulées durant la mise à disposition au public qui s'est déroulée du 27 novembre 2017 au 27 décembre 2017

CONSIDERANT que les résultats de la mise à disposition du public ne conduisent pas à apporter de modifications au dossier de modification simplifiée,

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée du P.L.U. tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

POUR : 9

- **DECIDE** d'approuver le dossier de modification simplifiée n° 2 du P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R 153-21 du Code l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Prefecture et de l'accomplissement des mesures de publicité,
- **DIT** que la dossier de modification simplifiée n° 2 du P.L.U. sera tenu à la disposition du public à la Mairie, ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires, aux jours et heures habituels d'ouverture.



Pour donec conforme,
Le Maire,

Bernard PERNET



Dépose le :

19 JAN. 2018

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

FAIN LES MONTBARD



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM en date du 27/05/2011
Modification simplifiée n° 1 en date du 04/03/2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

NOTICE JUSTIFICATIVE

Vu pour être annexé à la délibération

Le : **29 DEC. 2017**

Le Maire,

Bernard PERNET



Dépose le :

19 JAN. 2018

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

1. LA PROCEDURE

1.1 document d'urbanisme en vigueur

La commune de FAIN LES MONTBARD est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2011 et modifié par « modification simplifiée » n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 04 mars 2016.

1.2 Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée

- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants

Le législateur offre aux collectivités la possibilité de recourir à différentes procédures d'évolution de leurs documents d'urbanisme :

- **la procédure de modification simplifiée (articles L153-45 et L153-47 du code de l'urbanisme)**
- la procédure de modification (articles L153-36 à L153-38 et L153-40 du code de l'urbanisme)
- la procédure de révision dite « allégée » (articles L153-34 du code de l'urbanisme)
- la procédure de révision globale du document (articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme)

Sous réserve des cas listés ci-après où une révision s'impose en application des articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La modification ne doit pas :

- changer les orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le présent projet sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme :

- l'Etat
- la région Bourgogne Franche-Comté
- le Département de la Côte d'Or
- la Chambre d'Agriculture
- la Chambre de Commerce et d'Industrie
- la Chambre des Métiers

Le présent projet ainsi qu'un registre seront mis à la disposition du public pendant 1 mois aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Fain-Les-Montbard. Un affichage dans un journal et en mairie, huit jours avant le début de cette mise à disposition sera réalisé pour en informer le public.

1.3 le contenu de la modification simplifiée

Le présent projet porte sur une modification du règlement écrit du PLU de la commune de Fain les Montbard :

- **elle concerne l'article 6 de la zone UA (zone urbaine constructible ancienne à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes) intitulé « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ; il s'avère qu'une erreur matérielle a été constatée au paragraphe des règles qui ne s'appliquent pas à l'article 6 cité ci-dessus »**

Il s'agit d'exclure les annexes à l'habitation de l'application de l'article 6 et d'inclure cette exception au paragraphe des règles qui ne s'appliquent à cet article UA6.

Article UA6 avant modification	Article UA6 après modification
<p>Toute construction ou installation doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies existantes, modifiées, ou à créer, - 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. <p>Cette règle s'applique aussi aux voies privées. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.</p> <p>Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une et l'autre voie.</p> <p>L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.</p> <p>Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.</p> <p><u>Ces règles ne s'appliquent pas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone UA. - Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquelles l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. 	<p>Toute construction ou installation doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies existantes, modifiées, ou à créer, - 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. <p>Cette règle s'applique aussi aux voies privées. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.</p> <p>Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une et l'autre voie.</p> <p>L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.</p> <p>Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.</p> <p><u>Ces règles ne s'appliquent pas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone UA. - Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquelles l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. <p>- aux annexes à l'habitation</p>

Le projet ne change pas les orientations définies par le PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de grave risque de nuisance.

Par ailleurs, le projet n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ces modifications rentrent donc dans le champ d'application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme.

Arrondissement de Montbard
Canton de Montbard
Mairie
de
FAIN LES MONTBARD
21500

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 12 OCTOBRE 2017

Nombre de Conseillers		L'an deux mil dix-sept, douze octobre à vingt heures, le Conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Bernard PERNET, Maire,
. afférents au Conseil :	11	Présents : MM Bernard PERNET, Jean BOURDOUNE, Damien COMPAROT, Agnès DUFOUR, Christophe LARMURIER, Hélène JOLY CLAUDE, Henri GUENEAU
. en exercice :	11	Pouvoir : Mme Elisabeth THIEFIN à M. Damien COMPAROT
. présents :	7	Excusés : MM Françoise ZAMOSNY, Claude ROUSEAU, Jean-Pierre LEFEVRE
. votants	8	Secrétaire de séance : Mme Hélène JOLY CLAUDE
Date de convocation :		
05 octobre 2017		
date d'affichage :		
05 octobre 2017		

2.1 DOCUMENTS D'URBANISME

OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLU COMMUNAL
DEFINITION DES MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Exposé du maire :

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme stipule que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Motivation entraînant la modification simplifiée :

- elle concerne l'article 6 de la zone UA (zone urbaine constructible ancienne à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes) intitulé « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »; il s'avère qu'une erreur matérielle a été constatée au paragraphe des règles qui ne s'appliquent pas à l'article 6 cité ci-dessus »

La modification apportée est la suivante :

Il s'agit d'exclure les annexes à l'habitation de l'application de l'article 6 et d'inclure cette exception au paragraphe des règles qui ne s'appliquent à cet article UA6.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153 31 et suivants.

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération en date du 27 mai 2011 dernière modification n° 1 en date du 04 mars 2016

Vu l'arrêté du maire engageant la procédure de modification simplifiée, en date du 12 octobre 2017

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

CONTRE : 0	ABSTENTION : 0	POUR : 8
------------	----------------	----------

1 - **DECIDE** de valider le lancement d'une modification simplifiée pour le projet défini ci-dessus

2 - **DECIDE** de donner autorisation au maire pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestations ou de services concernant la modification simplifiée du PLU,

3 - **DECIDE** de mettre en oeuvre les modalités de mise à disposition du dossier au public : Conformément à l'article L.153-47, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie.



Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

4 - **DECIDE** d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification simplifiée du PLU au budget de l'exercice considéré, section « Investissement » (article 202).

5 - **DECIDE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois



Pour copie conforme,
Le Maire,

Bernard   ET

Déposé le

17 OCT. 2017

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

❖
Mairie de
FAIN LES MONTBARD

❖
☎ 03.80.92.30.75
mairie-fainlesmontbard@wanadoo.fr

**ARRETE N° 2017-011 ENGAGEANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU
DE LA COMMUNE DE FAIN-LES-MONTBARD**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants.

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération en date du **27 MAI 2011**, dernière modification en date du **04 MARS 2016**,

Considérant que l'article L.153-45 du code de l'urbanisme stipule que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Considérant que :

Il est nécessaire de procéder à une modification du règlement écrit pour la zone UA et spécifiquement l'article UA6 de la zone urbaine de la commune de Fain-Lès-Montbard suite à une erreur matérielle

Considérant que la modification envisagée n'est pas de nature à changer les orientations d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme, ni à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou forestière, ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni à induire de graves risques de nuisance

A R R E T E

ARTICLE 1 - une procédure de modification simplifiée pour le projet défini ci-dessus est engagée et portera sur l'objet suivant :

- Elle concerne l'article 6 de la zone UA (zone urbaine constructible ancienne à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes) intitulé « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ; il s'avère qu'une erreur matérielle a été constatée au paragraphe des règles qui ne s'appliquent pas à l'article 6 cité ci-dessus »

Il s'agit d'exclure les annexes à l'habitation de l'application de l'article 6 et d'inclure cette exception au paragraphe des règles qui ne s'appliquent à cet article UA6.

ARTICLE 2 - Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée sera notifié, transmis avec accusé de réception, avant la mise à disposition du public, au Préfet et aux autres personnes publiques associées.

ARTICLE 3 - Conformément à l'article L.153-47, les modalités de mise à disposition du dossier au public seront mises en œuvre par délibération du conseil municipal. Pour rappel, ces modalités seront les suivantes :

- le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations sont mis à la disposition du public en mairie.
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie.
- cet avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

ARTICLE 4 - Conformément à l'article L.153-47, à l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan. Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera approuvé par le conseil municipal.

ARTICLE 5 - Le présent arrêté sera affiché un mois en mairie.

ARTICLE 6 - Copie du présent arrêté est adressée à Monsieur le Préfet de la Région de Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or.

Fait à Fain les Montbard
Le 12 octobre 2017
Le Maire,



Bernard PERNET



Déposé le

17 OCT. 2017

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

ZONE UA

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur ouverture soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

2. L'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,

3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

4. Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci.

5. Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou s'ils sont nécessaires aux équipements publics (exemple : bassin de rétention,...).

7. Les serres de jardin de type tunnel sont autorisées à condition que l'emprise au sol n'excède pas 25 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre, avec maintien du recul existant des bâtiments légalement autorisés est permise.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les constructions à vocation d'habitation : R+1 + combles
- pour les constructions à vocation d'activités : 9 m au faîtage
- pour les constructions annexes et dépendances aux constructions principales (garages, remises, abris de jardin...) : 6 m au faîtage.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou les modifications apportées aux constructions existantes, d'expression traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

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 (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

FORMES ET TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum.

Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 35 m².

La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise au sol inférieure à 35 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations à ces valeurs seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles 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.

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 elles s'insèrent.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires ou trop vives et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite...).

Les tons des enduits, peintures et couvertures et les matériaux employés des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec ceux des constructions principales.

CLOTURES

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.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées :
 - soit par un mur plein

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux secteurs d'extension de l'habitat plus récents de la commune, elle est composée par les continuités urbaines du bourg.

La zone UD est caractérisée par un habitat moins dense, plus aéré, constitué pour l'essentiel par des constructions individuelles.

Cette zone à vocation principale d'habitat peut également accueillir des commerces, services et activités compatibles avec la proximité des habitations.

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

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2) Les constructions à usage industriel,
- 3) les bâtiments artisanaux ou commerciaux d'une surface hors œuvre nette supérieure à 400 m²,
- 4) les constructions nouvelles à vocation agricole,
- 5) le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- 6) les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes
- 7) les parcs d'attraction
- 8) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- 9) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 10) Les carrières et gravières.
- 11) Toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- 12) 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 du R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur ouverture soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

2. L'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,

3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

4. Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci.

5. Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou s'ils sont nécessaires aux équipements publics (exemple : bassin de rétention,...).

7. Les serres de jardin de type tunnel sont autorisées à condition que l'emprise au sol n'excède pas 25 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

Les voies en impasse ne sont pas recommandées. Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques et règles en vigueur.

- pour les constructions à vocation d'activités : 9 m au faîtage
- pour les constructions annexes et dépendances aux constructions principales (garages, remises, abris de jardin...) : 6 m au faîtage.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou les modifications apportées aux constructions existantes, d'expression traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

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 (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

FORMES ET TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum.

Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 35 m².

La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise au sol inférieure à 35 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations aux valeurs de pente seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles 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.

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 elles s'insèrent.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires ou trop vives et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite...).

Les tons des enduits, peintures et couvertures et les matériaux employés des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec ceux des constructions principales

CLOTURES

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.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées :
 - soit par un mur plein
 - soit par un muret (ou mur-bahut) d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille,
 - soit par une grille ou un grillage seul.

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale ou horticole.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

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.

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

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

ZONE UY

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les constructions à vocation d'activités : 15 m au faîtage. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les éléments de superstructure nécessaires à une activité autorisée.
- pour les constructions à vocation d'habitation autorisées (logement de fonction) : R+1+combles ; pour les constructions annexes et dépendances aux constructions principales (garages, remises, abris de jardin...) : 6 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

FORMES ET TOITURES

Pour les constructions à vocation d'activités :

La pente des toitures sera au minimum de 15°.
Les toitures terrasses sont autorisées.

Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

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 toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise au sol inférieure à 35 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations aux valeurs de pente seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles 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., les règles à respecter sont celles du secteur 1AUa (voir ci-dessus).

MATERIAUX ET COULEURS

En terme de couleurs, il est demandé de privilégier les tons mats, d'exclure les couleurs vives ou claires sur de grandes surfaces.

Le blanc est exclu.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires ou trop vives et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite...).

Les tons des enduits, peintures et couvertures et les matériaux employés des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec ceux des constructions principales

CLOTURES

Elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées en bordure de voie :
 - soit par une grille ou un grillage seul.
 - soit par un muret (ou mur-bahut) d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille,

Ces clôtures seront doublées ou non d'une haie horticoles.

Toute clôture à proximité des accès aux bâtiments d'activités, des carrefours des voies de circulation, ne doit pas créer de gêne de visibilité pour la circulation publique et en sortie de terrains privés.

Des clôtures différentes (mur plein notamment) pourront être autorisées en limite séparative si elles répondent à une nécessité liée à la nature de l'occupation sur la parcelle intéressée (maison de gardien par exemple).

Les clôtures, en bordure de la RD905, ne pourront être constituées que de grillage seuls accompagnés ou non de haies horticoles.

ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement correspondant aux besoins des activités (accueil de clientèle, stationnement des véhicules des employés, chargement des véhicules, livraisons...) doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

ZONE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone peu ou pas équipée, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

L'urbanisation de la zone se fera soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les éventuelles orientations d'aménagement et le règlement, soit par opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement le cas échéant.

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2) les constructions à usage industriel,
- 3) les bâtiments artisanaux ou commerciaux d'une surface totale supérieure à 400 m² de surface hors œuvre nette,
- 4) les constructions nouvelles à vocation agricole,
- 5) le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- 6) les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes,
- 7) les parcs d'attraction
- 8) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- 9) les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 10) les carrières et gravières.
- 11) toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- 12) 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 du R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont admises les opérations d'ensemble, les groupes de constructions et les constructions individuelles à usage d'habitation ou d'activités, si ces opérations sont compatibles avec les schémas d'aménagement ou orientations d'aménagement existants le cas échéant.

Sont admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur ouverture soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages,

2. L'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,

3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

4. Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci.

5. Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou s'ils sont nécessaires aux équipements publics (exemple : bassin de rétention,...).

7. Les serres de jardin de type tunnel sont autorisées à condition que l'emprise au sol n'excède pas 25 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès individuels sur la RD905 sont interdits. Seul un accès collectif sécurisé est autorisé. Cet aménagement routier devra être élaboré avec les services compétents du Conseil général, gestionnaire de la voie.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

Les voies en impasse ne sont pas recommandées, toutefois les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de défense contre l'incendie, sécurité publique, collecte des déchets, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou les modifications apportées aux constructions existantes, d'expression traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

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 (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

FORMES ET TOITURES

Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 35 m².

La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise au sol inférieure à 35 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations aux valeurs de pente seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles 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.

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 elles s'insèrent.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires ou trop vives, et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite...).

Les tons des enduits, peintures et couvertures et les matériaux employés des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec ceux des constructions principales.

CLOTURES

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.

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.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,

- être constituées :

- soit par un mur plein
- soit par un muret (ou mur-bahut) d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un grillage ou d'une grille
- soit par une grille ou un grillage seul.

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale ou horticole.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

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 elles s'insèrent.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

ZONE 1AUY

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le PLU.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

15 m au faîtage du toit pour les constructions implantées en façade sur la RD905
12 m au faîtage du toit dans le reste de la zone.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les éléments de superstructure nécessaires à une activité autorisée, à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

FORMES ET TOITURES

Pour les constructions à vocation d'activités :
La pente des toitures sera au minimum de 15°.
Les toitures terrasses sont autorisées.

Des dérogations aux valeurs de pente seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles 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.

MATERIAUX ET COULEURS

En terme de couleurs, il est demandé de privilégier les tons mats, d'exclure les couleurs vives ou claires sur de grandes surfaces.
Le blanc est exclu.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires ou trop vives et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite...).

ZONE A

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé dans le PLU

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé dans le PLU

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions est déterminée à :

- R +1+combles pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'activité agricole ; Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les éléments de superstructure nécessaires à une activité autorisée, à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou les modifications apportées aux constructions existantes, d'expression traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit.

Les bardages en matériaux métalliques seront de teinte mat, avec des tons d'enduits identiques aux bâtiments à usage d'habitation. Les couleurs vives, trop claires (blanc cassé...) sont proscrites. Le blanc est exclu.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,... est interdit.

Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 35 m².

La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise au sol inférieure à 35 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations aux valeurs de pente seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles 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.

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 elles s'insèrent.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

Le stationnement doit comporter au minimum 2 places par construction à vocation d'habitation.

Pour les constructions à usage de gîtes, fermes-auberges, chambres ou tables d'hôtes... : le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons, et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise. Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords des bâtiments d'activité devront être accompagnés de plantations d'essences locales facilitant leur intégration paysagère.

Les aires de dépôt ou stockage visibles de la voie publique feront l'objet d'un traitement paysager de type horticole.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante, notamment les haies champêtres.

Les haies vives en clôture seront composées d'essences champêtres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU.

FAIN LES MONTBARD



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT PIECE N°4

Arrêté par délibération du conseil municipal en
date du : **26 MARS 2010**

A Fain-lès-Montbard le : **30 MAI 2011**

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil municipal
en date du : **27 MAI 2011**

A Fain-lès-Montbard le : **30 MAI 2011**

Le Maire



Conseil Développement - Habitat
Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tel : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu_10@wanadoo.fr



Déposé le :

23 JUIN 2011

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1) CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fain-lès-Montbard

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 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.

- Les articles L. 111-1-1, L.111-1-4, L. 111-3, L. 111-9, L. 111-10, L. 121-10, L.421.4, R. 111-2, R.111-4, R. 111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme

R. 111-2 : « 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 : « 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 : « 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: « 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.»

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

- L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme : réalisation de plus d'une place de stationnement maximum par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. De même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

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

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites
- les dispositions du décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,

ARTICLE 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

- Les zones urbaines, dites zones U

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

Ce statut dépend du niveau d'équipement : voirie - eau assainissement - électricité

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 pas 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 des milieux naturels...

UA Zone urbaine constructible ancienne à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes

UD Zone urbaine constructible récente à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes,

UY Zone urbaine constructible à vocation d'activités économiques,

- Les zones à urbaniser, dites zones AU :

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

Les zones **AU** constituent en quelque sorte des « réserves foncières », en vue de l'extension future de l'urbanisation.

Deux types de zones AU sont définis sur le territoire :

La zone **1AU** : zone naturelle, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

L'urbanisation des secteurs pourra se faire par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité ou une partie de ces zones dans les conditions fixées par le règlement, et par les orientations d'aménagement édictées le cas échéant.

Zone 1AU : zone à vocation principale d'habitat. Elle pourra également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage des habitations.

Zone 1AUy : zone à vocation d'activités économiques.

La zone **2AU** : zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme de la commune. Secteur à vocation principale d'habitat.

Elle a pour effet d'interdire pour le moment la construction, dans l'attente du moment opportun pour ouvrir ces espaces à l'urbanisation. Il empêche d'hypothéquer un site potentiel, le maintient intact, et permet à la collectivité de poursuivre la réflexion sur le développement communal.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU implique une modification du PLU, dès qu'un projet d'aménagement cohérent aura été élaboré et validé par le conseil municipal.

- les zones agricoles, dites zones A :

La zone A recouvre les terres, les activités et installations agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Ce zonage permet le maintien et la protection de l'activité agricole sur le territoire communal.

Cette zone comprend un secteur dans lequel s'appliquent des prescriptions particulières :

Ax : secteur de protection de vestiges archéologiques potentiels.

- les zones naturelles et forestières, dites zones N :

La zone N couvre les espaces naturels et forestiers, qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des paysages, soit pour leur intérêt écologique

Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumises à des conditions spéciales.

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

Cette zone comprend deux sous secteurs dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières :

NL : secteur naturel constructible à vocation de loisirs

Ni : secteur naturel inconstructible concerné par le risque inondation de la Brenne

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L. 123-1-8 du Code de l'Urbanisme) ; le bénéficiaire de la réserve indique son intention d'achat ; le propriétaire d'un terrain réservé ne peut plus construire, et peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien,

- les éléments du patrimoine, paysagers et bâtis, à préserver au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme : arbres isolés, haies, alignement d'arbres, petit patrimoine : lavoirs, fontaines, ..., tels qu'ils figurent sur les documents graphiques du PLU ; une déclaration préalable est requise préalablement à tout projet de destruction d'un de ces éléments.

- **les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver**, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme.

- **les zones d'assainissement collectif** où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123-1-11 du Code de l'Urbanisme,

- **les zones relevant de l'assainissement non collectif** où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123-1-11 du Code de l'Urbanisme.

- **les zones de préemption** : périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain en faveur d'une collectivité publique.

ARTICLE 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU 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 adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 des règlements des zones.

Pour la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes. (Article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme et loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages).

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les constructions et installations non soumises à permis de construire peuvent être soumises à déclaration préalable, conformément aux articles R 421-9 ; de même les travaux définis aux articles R 421-17 et suivants du code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (R 111-32 et suivants).

- a) le stationnement de caravanes quelque 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.

L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (R.111.31 et suivants).

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.

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 R 123-11).

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. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie (39 rue de la vannerie – 21000 Dijon ; Tel : 03.80.68.50.18

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

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

--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. Conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS applicables
aux zones urbaines u

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone correspondant au bâti ancien du bourg de Fain-les-Montbard, accueillant principalement des constructions à usage d'habitation. Certaines activités économiques de commerces, de services, et d'artisanat, compatibles avec la proximité d'habitations sont autorisées.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
 - 3) Les constructions à usage industriel,
 - 4) les bâtiments artisanaux ou commerciaux d'une surface hors œuvre nette supérieure à 400 m²,
 - 5) les constructions nouvelles à vocation agricole,
 - 6) le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
 - 7) les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes,
 - 8) les parcs d'attraction,
 - 9) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
 - 10) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
 - 11) Les carrières et gravières.
- 12) Toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- 13) 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 du R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

2. L'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,

3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

4. Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci.

5. Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou s'ils sont nécessaires aux équipements publics (exemple : bassin de rétention,...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de défense de lutte contre l'incendie, de sécurité publique, de collecte de déchets de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution. Ce branchement doit être exécuté par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation admise et requérant un système d'assainissement doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, 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.

4. Autres réseaux

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 UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées, ou à créer,
- 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.

Cette règle s'applique aussi aux voies privées. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une et l'autre voie.

L'extension des constructions en prolongement du bâti 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 au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone UA.
- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquelles l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

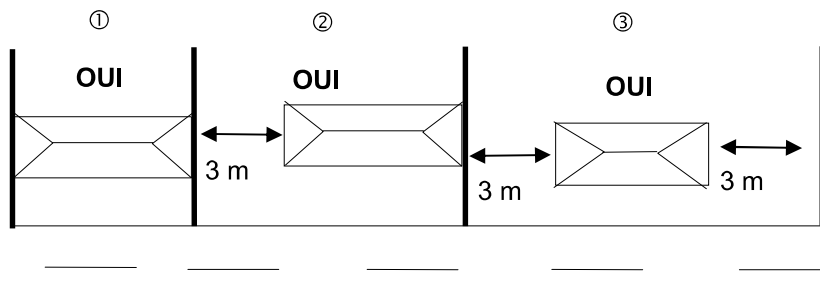
ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, avec un recul de 3 mètres minimum.

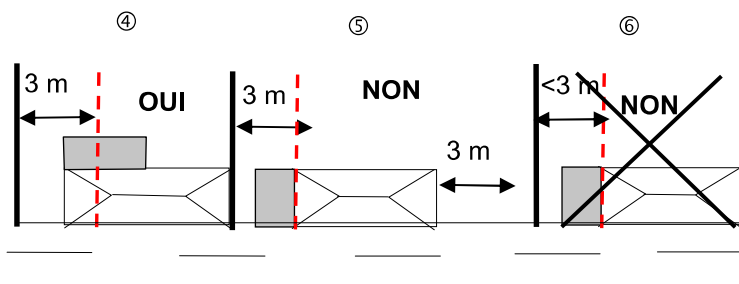
- Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre ①
- soit sur au moins une des limites séparatives de parcelle, en respectant un recul de minimum 3 m par rapport à la limite séparative opposée. ②
- Soit en respectant un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales ③



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions d'un bâtiment existant déjà implanté à une distance inférieure au 3 m requis, si ces extensions n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité ④⑤⑥



- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquelles l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre, avec maintien du recul existant des bâtiments légalement autorisés est permise.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les constructions à vocation d'habitation : R+1 + combles
- pour les constructions à vocation d'activités : 9 m au faîtage
- pour les constructions annexes et dépendances aux constructions principales (garages, remises, abris de jardin...) : 6 m au faîtage.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou les modifications apportées aux constructions existantes, d'expression traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

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 (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

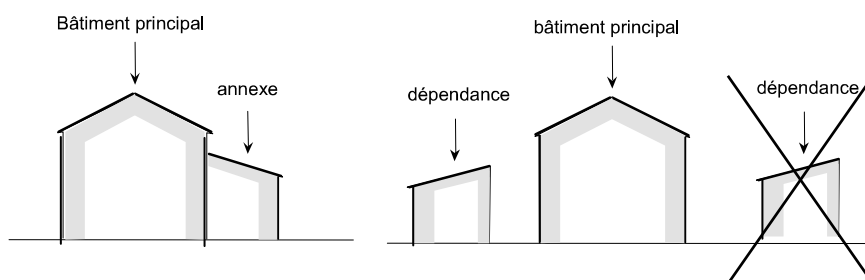
FORMES ET TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum.

Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

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 toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 25 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations à ces valeurs seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles 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.

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 elles s'insèrent.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires (blanc cassé...) ou trop vives et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite...).

Les tons des enduits, peintures et couvertures et les matériaux employés des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec ceux des constructions principales.

CLOTURES

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.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,

- être constituées :

- soit par un mur plein
- soit par un muret (ou mur-bahut) d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un grillage ou d'une grille
- soit par une grille ou un grillage seul.

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale ou horticole.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

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.

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

ARTICLE UA12 – 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 automobile.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
Les essences locales et champêtres seront à privilégier pour les arbres isolés et les haies

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux secteurs d'extension de l'habitat plus récents de la commune, elle est composée par les continuités urbaines du bourg.

La zone UD est caractérisée par un habitat moins dense, plus aéré, constitué pour l'essentiel par des constructions individuelles.

Cette zone à vocation principale d'habitat peut également accueillir des commerces, services et activités compatibles avec la proximité des habitations.

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

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2) Les constructions à usage industriel,
- 3) les bâtiments artisanaux ou commerciaux d'une surface hors œuvre nette supérieure à 400 m²,
- 4) les constructions nouvelles à vocation agricole,
- 5) le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- 6) les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes
- 7) les parcs d'attraction
- 8) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- 9) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 10) Les carrières et gravières.
- 11) Toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- 12) 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 du R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

2. L'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,

3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

4. Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci.

5. Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou s'ils sont nécessaires aux équipements publics (exemple : bassin de rétention,...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

Les voies en impasse ne sont pas recommandées. Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques et règles en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation admise et requérant un système d'assainissement doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, 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.

4. Autres réseaux

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 UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une et l'autre voie.

L'extension des constructions en prolongement du bâti 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, de visibilité ou d'aménagement d'intersection, au niveau des carrefours, ou pour des motifs d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

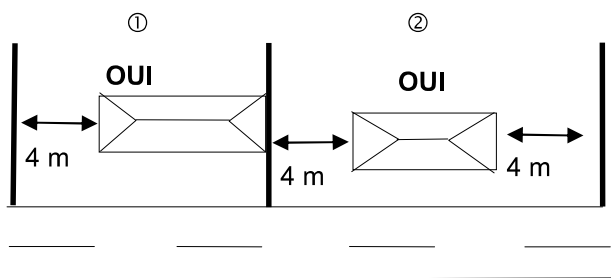
Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.
- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquels l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

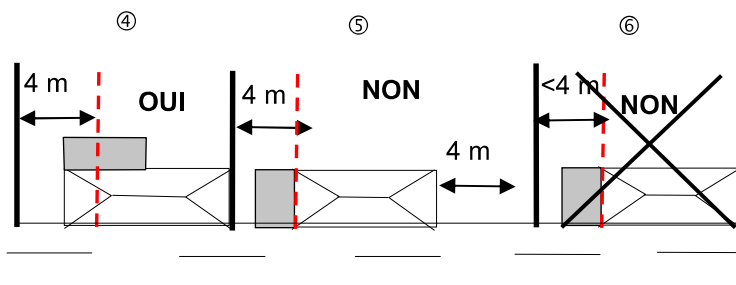
Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
 - soit en retrait, avec un recul de 4 mètres minimum.
- Les constructions doivent s'implanter :
- soit sur au moins une des limites séparatives de parcelle, en respectant un recul de 4 m minimum par rapport à la limite séparative opposée. ①
 - Soit en respectant un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives latérales ②



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions d'un bâtiment existant déjà implanté à une distance inférieure au 4 m requis, si ces extensions n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité ④ ⑤ ⑥



- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquelles l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre, avec maintien du recul existant des bâtiments légalement autorisés est permise.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le PLU.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les constructions à vocation d'habitation : R+1 + combles
- pour les constructions à vocation d'activités : 9 m au faîtage
- pour les constructions annexes et dépendances aux constructions principales (garages, remises, abris de jardin...) : 6 m au faîtage.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou les modifications apportées aux constructions existantes, d'expression traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

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 (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

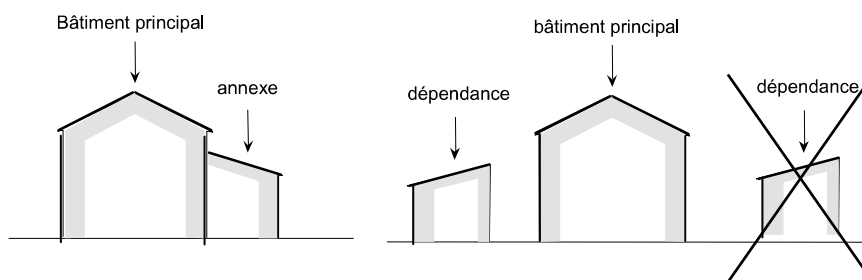
FORMES ET TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum.

Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

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 toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 25 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations aux valeurs de pente seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles 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.

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 elles s'insèrent.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires (blanc cassé...) ou trop vives et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite...).

Les tons des enduits, peintures et couvertures et les matériaux employés des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec ceux des constructions principales

CLOTURES

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.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées :
 - soit par un mur plein
 - soit par un muret (ou mur-bahut) d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille,
 - soit par une grille ou un grillage seul.

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale ou horticole.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

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.

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

ARTICLE UD12 – 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 automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12.5 m² y compris les accès.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres types d'occupation du sol (bureaux, services, activité artisanale...), la surface affectée au stationnement devra être en rapport avec la nature de l'occupation du sol autorisée.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
Les essences locales et champêtres seront à privilégier pour les arbres isolés et les haies.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY correspond aux zones d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale, commerciales de Fain Les Montbard :

- au lieu-dit Le Breuil, à l'ouest du bourg
- route de Venarey-Les-Laumes.

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

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UY2
- 2) les bâtiments agricoles,
- 3) le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs,
- 4) les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs,
- 5) les parcs d'attraction
- 6) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- 7) les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- 8) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, non compatible avec la vocation industrielle et artisanale de la zone,
- 9) les carrières et gravières.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les équipements, constructions et installations destinés à accueillir ou accompagner des activités économiques,
- les constructions d'habitations nécessaires et directement liées à une activité économique autorisée (gardiennage...), dans la limite d'un seul logement par activité,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, compatibles avec la vocation industrielle et artisanale de la zone,

En ce qui concerne les installations et travaux, sont admis :

- les dépôts et stockages s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol présente dans la zone, sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, non incompatibles avec la proximité des habitations.
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou s'ils sont nécessaires aux équipements collectifs (exemple : bassin de rétention,...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

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

ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation admise et requérant un système d'assainissement doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les effluents issus des activités doivent subir un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales issues des vastes surfaces imperméabilisées (aires de stationnement, voies de circulation...) doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

4. Autres réseaux (électricité, 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.

Toute opération d'aménagement nécessitant une desserte doit comporter des réseaux en capacité suffisante pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.

ARTICLE UY5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée :

- en respectant un recul de 10 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies publiques, dont les voies internes à la zone.
- en respectant un recul de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une et l'autre voie.

L'extension des constructions en prolongement du bâti 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, de visibilité ou d'aménagement d'intersection, au niveau des carrefours, ou pour des motifs d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquels l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 10 mètres minimum des limites séparatives.

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

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), lesquelles peuvent s'implanter en respectant un retrait inférieur ou en limite séparative.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sur un même terrain ne peut dépasser 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les constructions à vocation d'activités : 15 m au faîtage. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les éléments de superstructure nécessaires à une activité autorisée.
- pour les constructions à vocation d'habitation autorisées (logement de fonction) : R+1+combles ; pour les constructions annexes et dépendances aux constructions principales (garages, remises, abris de jardin...) : 6 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

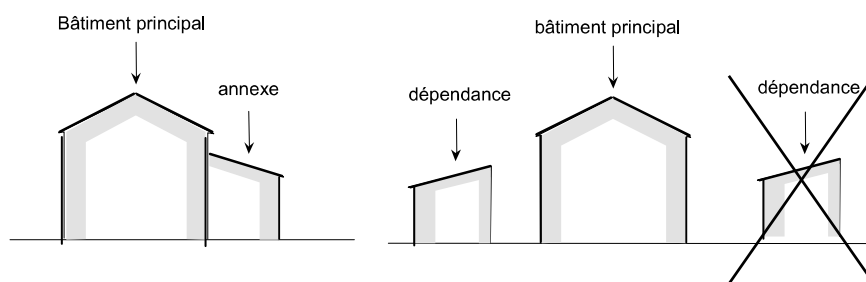
FORMES ET TOITURES

Pour les constructions à vocation d'activités :

La pente des toitures sera au minimum de 15°.
Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions à seule vocation d'habitations autorisées (logement de fonction) :

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum.



Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

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 toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 25 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations aux valeurs de pente seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles 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., les règles à respecter sont celles du secteur 1AUa (voir ci-dessus).

MATERIAUX ET COULEURS

En terme de couleurs, il est demandé de privilégier les tons mats, d'exclure les couleurs vives ou claires sur de grandes surfaces.
Le blanc est exclu.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires (blanc cassé...) ou trop vives et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite...).

Les tons des enduits, peintures et couvertures et les matériaux employés des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec ceux des constructions principales

CLOTURES

Elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées en bordure de voie :
 - soit par une grille ou un grillage seul.
 - soit par un muret (ou mur-bahut) d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille,

Ces clôtures seront doublées ou non d'une haie horticoles.

Toute clôture à proximité des accès aux bâtiments d'activités, des carrefours des voies de circulation, ne doit pas créer de gêne de visibilité pour la circulation publique et en sortie de terrains privés.

Des clôtures différentes (mur plein notamment) pourront être autorisées en limite séparative si elles répondent à une nécessité liée à la nature de l'occupation sur la parcelle intéressée (maison de gardien par exemple).

Les clôtures, en bordure de la RD905, ne pourront être constituées que de grillage seuls accompagnés ou non de haies horticoles.

ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement correspondant aux besoins des activités (accueil de clientèle, stationnement des véhicules des employés, chargement des véhicules, livraisons...) doit être assuré en

dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation : le stationnement doit comporter 2 places par logement

ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les essences locales et horticoles seront privilégiées pour les arbres isolés et les haies.

Les aires de dépôt et de stockage devront être masquées par des plantations ou haies. Les haies vives ou horticoles constituées d'essences locales sont recommandées.

Un traitement paysager est demandé le long de l'emprise de la RD 905. Un traitement paysager de type haie horticole ou végétale est demandé pour les aires de stationnement visibles depuis la RD 905.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone peu ou pas équipée, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

L'urbanisation de la zone se fera soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les éventuelles orientations d'aménagement et le règlement, soit par opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement le cas échéant.

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2) les constructions à usage industriel,
- 3) les bâtiments artisanaux ou commerciaux d'une surface totale supérieure à 400 m² de surface hors œuvre nette,
- 4) les constructions nouvelles à vocation agricole,
- 5) le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- 6) les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes,
- 7) les parcs d'attraction
- 8) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- 9) les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 10) les carrières et gravières.
- 11) toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- 12) 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 du R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont admises les opérations d'ensemble, les groupes de constructions et les constructions individuelles à usage d'habitation ou d'activités, si ces opérations sont compatibles avec les schémas d'aménagement ou orientations d'aménagement existants le cas échéant.

Sont admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,

- que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages,

2. L'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,

3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

4. Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci.

5. Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou s'ils sont nécessaires aux équipements publics (exemple : bassin de rétention,...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès individuels sur la RD905 sont interdits. Seul un accès collectif sécurisé est autorisé. Cet aménagement routier devra être élaboré avec les services compétents du Conseil général, gestionnaire de la voie.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

Les voies en impasse ne sont pas recommandées, toutefois les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de défense contre l'incendie, sécurité publique, collecte des déchets, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU4 - 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. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation admise et requérant un système d'assainissement doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, 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.

Les eaux pluviales issues de vastes surfaces imperméabilisées (aires de stationnement, voies de circulation...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

4. Autres réseaux

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.

Toute opération d'aménagement nécessitant une desserte doit comporter des réseaux en capacité suffisante pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.

La conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le PLU.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction ou installation doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.

Pour une construction déjà implantée à une distance inférieure aux 5 mètres requis, son extension en continuité de l'existant pourra être autorisée sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité initiale.

Cette règle s'applique aussi aux voies privées. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une et l'autre voie.

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

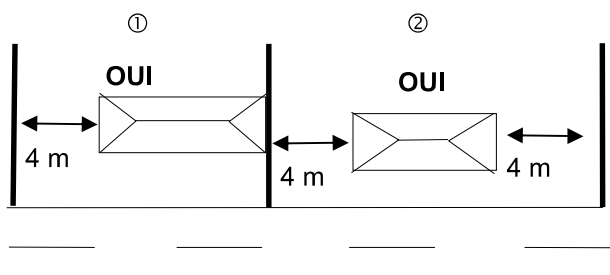
Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement d'intersection, au niveau des carrefours, ou pour des motifs d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), lesquelles peuvent s'implanter en respectant un retrait inférieur.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
 - soit en retrait de 4 mètres minimum.
- Les constructions doivent s'implanter :
- soit sur au moins une des limites séparatives de parcelle, en respectant un recul de 4 m minimum par rapport à la limite séparative opposée. ①
 - Soit en respectant un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives latérales ②



Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre, avec maintien du recul existant des bâtiments légalement autorisés est permise.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), lesquelles peuvent s'implanter en respectant un retrait inférieur ou en limite séparative.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé par le PLU.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le PLU.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les constructions à vocation d'habitation : R+1 + combles
- pour les constructions à vocation d'activités : 9 m au faîtage
- pour les constructions annexes et dépendances aux constructions principales (garages, remises, abris de jardin...) : 6 m au faîtage

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

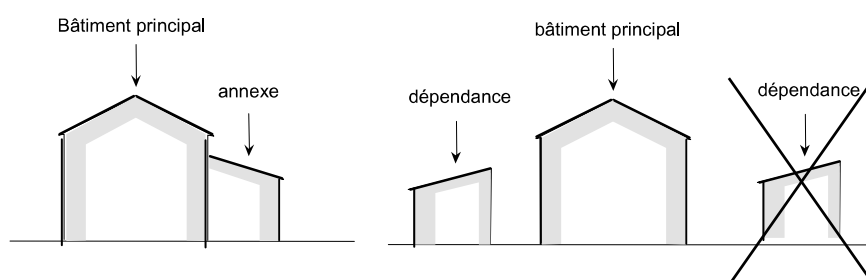
Les constructions nouvelles, les extensions ou les modifications apportées aux constructions existantes, d'expression traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

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 (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

FORMES ET TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum.



Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

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 toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.
Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 12.5m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations aux valeurs de pente seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles 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.

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 elles s'insèrent.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires (blanc cassé...) ou trop vives, et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite...).

Les tons des enduits, peintures et couvertures et les matériaux employés des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec ceux des constructions principales

CLOTURES

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.

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.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées :
 - soit par un mur plein
 - soit par un muret (ou mur-bahut) d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un grillage ou d'une grille
 - soit par une grille ou un grillage seul.

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale ou horticole.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

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 elles s'insèrent.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

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

Il doit être aménagé :

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

Pour la création de logement financés par un prêt Etat : 1 place de stationnement par logement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12.5 m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les autres types d'occupation du sol (bureaux, services, activité artisanale...), la surface affectée au stationnement devra être en rapport avec la nature de l'occupation du sol autorisée.

En opération d'ensemble, en plus des règles ci-dessus, le projet devra prévoir une place supplémentaire pour 2 constructions d'habitation.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante, notamment les haies champêtres.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, seront aménagés et paysagés. Les essences locales et champêtres seront à privilégier pour les arbres isolés et les haies.

La réalisation d'espaces verts communs ou privés est exigée dans les projets de constructions groupées ou de lotissements.

Les superficies des projets de constructions groupées ou d'opérations d'ensemble, soit équipés d'espaces communs, soit portant sur la création de cinq lots ou plus, devront comporter un minimum de 5% d'espaces verts communs (haies, espaces paysagés) et de cheminements piétons.

SECTION 2 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé par le PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUY est une zone peu ou pas équipée, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités économiques dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

L'urbanisation de la zone se fera soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les éventuelles orientations d'aménagement et le règlement, soit par opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement le cas échéant.

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

ARTICLE 1AUY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 1AUY2,
- 2) les bâtiments agricoles,
- 3) le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs,
- 4) les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs,
- 5) les parcs d'attraction,
- 6) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- 7) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 8) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, non compatibles avec la vocation artisanale, industrielle et commerciale de la zone,
- 9) les carrières et gravières.

ARTICLE 1AUY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En ce qui concerne les constructions, sont admises :

- les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions au coup par coup sous réserve qu'elles s'insèrent dans les principes d'aménagement d'ensemble de la zone et dans les orientations d'aménagement prévues (cf pièce n°3 du dossier de PLU),

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone, dans la limite d'un seul logement par activité et sous réserve qu'il soit intégré au bâtiment d'activités

En ce qui concerne les activités économiques, sont admises :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, compatibles avec la vocation artisanale, industrielle, et commerciale de la zone.

En ce qui concerne les installations et travaux, sont admis :

- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone, sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur.

- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou s'ils sont nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif (exemple : bassin de rétention,...)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès individuels sur la RD905 sont interdits. Seul un accès collectif sécurisé est autorisé. Cet aménagement routier devra être élaboré avec les services compétents du Conseil général, gestionnaire de la voie.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

Les voies en impasse ne sont pas recommandées, toutefois les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de défense contre l'incendie, sécurité publique, collecte des déchets, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUY4 - 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. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation admise et requérant un système d'assainissement doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les effluents issus des activités doivent subir un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur, avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, 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.

Ces aménagements seront végétalisés, excepté ceux situés sous les parkings et les voies de circulation

Les eaux pluviales issues de vastes surfaces imperméabilisées (aires de stationnement, voies de circulation...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

4. Autres réseaux

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.

Toute opération d'aménagement nécessitant une desserte doit comporter des réseaux en capacité suffisante pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.

La conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le PLU.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions et installations doivent s'implanter à :

- à 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD905 pour les constructions principales implantées sur les terrains situés en façade sur la route départementale RD905
- En retrait de 10 mètres minimum le long du chemin à l'Est
- En retrait ou à l'alignement par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylône, transformateur...), lesquelles peuvent s'implanter en respectant un retrait inférieur.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres

Le long de la limite séparative Ouest, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylône, transformateur...), lesquelles peuvent s'implanter en respectant un retrait inférieur ou en limite séparative.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé par le PLU.

ARTICLE 1AUY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le PLU.

ARTICLE 1AUY10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

15 m au faîtage du toit pour les constructions implantées en façade sur la RD905
12 m au faîtage du toit dans le reste de la zone.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les éléments de superstructure nécessaires à une activité autorisée, à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE 1AUY.11 - ASPECT EXTERIEUR

FORMES ET TOITURES

Pour les constructions à vocation d'activités :
La pente des toitures sera au minimum de 15°.
Les toitures terrasses sont autorisées.

Des dérogations aux valeurs de pente seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles 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.

MATERIAUX ET COULEURS

En terme de couleurs, il est demandé de privilégier les tons mats, d'exclure les couleurs vives ou claires sur de grandes surfaces.
Le blanc est exclu.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires (blanc cassé...) ou trop vives et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite...).

Les tons des enduits, peintures et couvertures et les matériaux employés des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec ceux des constructions principales

CLOTURES

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.

Les clôtures, devront respecter les caractéristiques suivantes :

Leur hauteur maximale est fixée à 1.80 mètres, mesurée en tous point, à partir du niveau du terrain naturel

N'être constitué que de grillages doublé ou non par des haies vives.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les essences locales.

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 elles s'insèrent.

ARTICLE 1AUy12 - STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des activités (accueil de clientèle, stationnement des véhicules des employés, chargement livraisons...) et des logements autorisés à l'article 1AUy2, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La totalité des opérations de chargement, déchargement, manœuvres devra être réalisée dans l'unité foncière sans encombrer la voie publique.

Il est exigé

- Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou industrielles : 1 place pour 100 m² de SHON.
- Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place pour 200 m² de SHON
- Pour les constructions à destination de commerces, de bureaux : 1 place pour 50 m² de SHON
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place par chambre
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : Le nombre de place à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
- Pour les constructions à destination d'habitation, 2 places de stationnement par logement

Les aires de stationnement affectées aux deux roues seront de 0.2 places pour 100 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par établissement. Les places doivent avoir une dimension minimale de 1.5 m².

ARTICLE 1AUy13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagers.

Un traitement paysager est demandé le long de l'emprise de la RD 905, avec préservation et/ou recréation des haies horticoles existantes.

Les haies limitrophes à la zone en limite Ouest seront maintenues et confortées.

Un traitement paysager de type haie horticole ou végétale est demandé pour les aires de stationnement visibles, y compris les voies de circulation.

Les dépôts de toute sorte devront être masqués par un écran végétal de forme et de taille adaptée.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les essences locales.

SECTION 2 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé par le PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle non équipée, destinée aux extensions de l'urbanisation à long terme de la commune, destiné principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles

Elle a pour effet d'interdire pour le moment la construction, dans l'attente du moment opportun pour ouvrir ces espaces à l'urbanisation. Il empêche d'hypothéquer un site potentiel, le maintient intact, et permet à la collectivité de poursuivre la réflexion sur le développement communal.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU implique une modification du PLU. Lors de celle-ci, l'utilisation et l'occupation du sol seront réglementées.

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

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont utiles à la desserte future de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé par le PLU

SECTION 2 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé par le PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

Sont seules autorisées en zone A :

- les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles, ainsi qu'à la diversification touristique de ces activités,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend un secteur dans lequel s'appliquent des prescriptions particulières :

- **Ax** : secteurs de protection de vestiges archéologiques potentiels.

SECTION1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations non strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole

- 1) les constructions à destination d'habitation, autres que celle destinée au logement de l'exploitant, la présence permanente de ce dernier étant nécessaire à l'activité,
- 2) les lotissements et opérations d'aménagement à usage d'habitat,
- 3) les habitations légères de loisirs,
- 4) le camping non lié et nécessaire à la diversification touristique de l'activité agricole. Le camping pour l'hébergement d'employé(s) agricole(s) est interdit.
- 5) tout stationnement de caravanes,
- 6) les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles, et de véhicules usagés,
- 7) les dépôts et stockages de matières dangereuses ou toxiques, autres que ceux liés à une exploitation agricole,
- 8) l'ouverture ou l'extension de carrières.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés en zone A :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :
 - o les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles : bâtiments de dépendance liés et nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à la transformation des productions agricoles et à la vente de ces produits (hangar, stabulation, grange, serre, local de transformation et de conditionnement, espace de vente à la ferme...)
 - o la ou les constructions d'habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole : logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation, la nature de l'activité nécessitant leur présence.
 - o les constructions et installations touristiques (gîte rural, camping à la ferme, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, fermes-auberges, fermes pédagogiques, centres équestres...) complémentaires et nécessaires à la diversification de l'exploitation agricole,
 - o l'aménagement, les transformations, la restauration et la rénovation et l'extension des constructions existantes, liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

En secteur Ax : la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie - doit être consultée pour avis au titre de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme pour toute demande de permis de construire, d'autorisation de lotir, et d'installation et travaux divers affectant le sous-sol.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

Les voies en impasse ne sont pas recommandées, toutefois les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de défense contre l'incendie, sécurité publique, collecte des déchets, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à vocation d'habitat ou d'accueil du public nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'impossibilité de raccord au réseau ou à défaut de réseau, l'alimentation des bâtiments d'activité agricole par une ressource privée (puits, captage, forage) est admise, sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation à vocation d'habitat ou d'accueil du public doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau, quand celui-ci est présent.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve :

- que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitements agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur,

- que le dispositif d'assainissement autonome nécessaire soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés ou collecteur) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Les constructions doivent être implantées à 10 m des emprises des voies communales et départementales ouvertes à la circulation automobile, et 5 m des autres emprises (chemins ruraux et d'exploitation).

Un recul supérieur 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 du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière

Au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé selon les contraintes de visibilité, de sécurité routière, ou d'aménagement ultérieur d'intersections.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services et réseaux 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.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à 5 mètres minimum.

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour respecter des ensembles bâtis existants, en cas d'extension, de modification ou de reconstruction de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé dans le PLU

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé dans le PLU

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions est déterminée à :

- R +1+combles pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'activité agricole ; Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les éléments de superstructure nécessaires à une activité autorisée, à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou les modifications apportées aux constructions existantes, d'expression traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

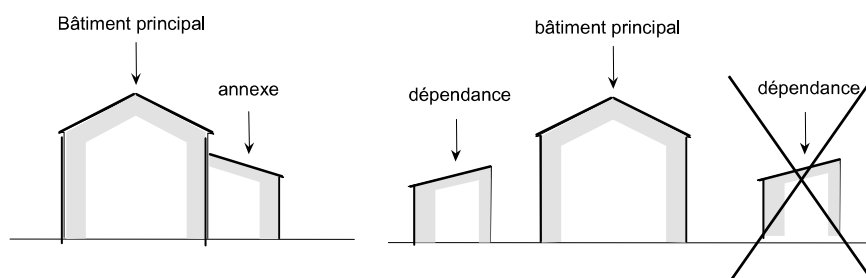
L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit.

Les bardages en matériaux métalliques seront de teinte mat, avec des tons d'enduits identiques aux bâtiments à usage d'habitation. Les couleurs vives, trop claires (blanc cassé...) sont proscrites. Le blanc est exclu.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,... est interdit.

Pour les constructions à vocation d'habitation

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum.



Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

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 toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.
Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 12.5m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations aux valeurs de pente seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles 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.

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 elles s'insèrent.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

Le stationnement doit comporter au minimum 2 places par construction à vocation d'habitation.

Pour les constructions à usage de gîtes, fermes-auberges, chambres ou tables d'hôtes... : le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons, et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise. Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords des bâtiments d'activité devront être accompagnés de plantations d'essences locales facilitant leur intégration paysagère.

Les aires de dépôt ou stockage visibles de la voie publique feront l'objet d'un traitement paysager de type horticole.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante, notamment les haies champêtres.

Les haies vives en clôture seront composées d'essences champêtres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N couvre les espaces naturels et forestiers, qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des paysages, soit pour leur intérêt écologique : forêts, zones humides...

Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumises à des conditions spéciales.

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

Cette zone comprend deux secteurs dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières:
Secteur NL : secteur réservé aux activités d'accueil touristique et de loisirs (équipements, hébergement, hôtellerie – restauration...)

Secteur Ni : délimitation correspondante au secteur concerné par le risque inondation.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions de toute nature exceptées celles admises à l'article N2,
- 2) le stationnement des caravanes isolées ou de campeurs sur un même terrain,
- 3) l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 4) les dépôts de déchets, ferrailles, gravats, véhicules hors d'usage,

Sur le secteur NL :

- 1) les constructions de toute nature exceptées celles admises à l'article NL2,

Sur le secteur Ni :

- 1) Toute construction et installation
- 2) les exhaussements et affouillements du sol,

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de garantir la sécurité et la tranquillité du voisinage, et de ne pas nuire aux paysages naturels,

Sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des espaces forestiers,
- les constructions, installations, et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone,
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre, sauf dispositions d'urbanisme contraire (application de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme) ;

En secteur NL:

Sont admises les équipements et installations de loisirs, sportifs, culturels, et de centres équestres liés à l'activité existante, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone, et leurs annexes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

Les voies en impasse ne sont pas recommandées, toutefois les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de défense contre l'incendie, sécurité publique, collecte des déchets, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à vocation d'habitat ou d'accueil du public nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une construction ou installation existante ou autorisée, sont interdits.

2. Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés et réseaux collecteurs d'eau pluviales est interdite.

Secteur NL : le raccordement au réseau d'assainissement collectif est exigé pour toute construction ou installation.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif, fossés ou collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le PLU.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé selon les contraintes de visibilité, de sécurité routière, ou d'aménagement ultérieur d'intersections.

En secteur NL : l'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière, ou pour respecter des alignements bâtis existants.

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

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à 5 mètres.

En secteur NL : des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes ou des ensembles bâtis existants, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé par le PLU.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur NL:

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 50 % de superficie déjà construite

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM

En secteur NL:

La hauteur maximale des constructions et installations est déterminée à :

- 9 mètres au faîtage

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction initiale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

aux constructions ou installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, extensions ou réfections de constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement avoisinant, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage bâti et naturel.

Secteurs NL

Les constructions, extensions, réfections et reconstructions autorisées devront respecter les caractéristiques du bâti traditionnel local, notamment en ce qui concerne :

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

L'emploi de matériaux métalliques brillants et réfléchissants est interdit.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de couverture et le traitement des façades doivent s'harmoniser avec ceux des constructions existantes.

Il est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...

Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Secteur Ni :

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

Secteur NL : le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle ou du public, aux besoins des livraisons, et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise. Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction ou d'installation doit être accompagné d'un projet paysager d'ensemble favorisant l'insertion dans le site.

Les haies vives ou horticoles en clôture seront composées d'essences champêtres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU.