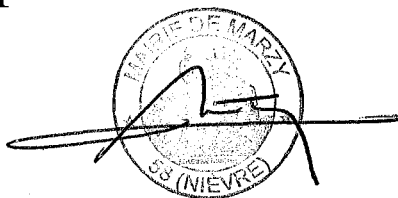


COMMUNE DE MARZY
PLU 2005 REVISION

Délibération du 05 AVR. 2007



3 LE REGLEMENT

TITRE I.....	4
DISPOSITIONS GENERALES	4
PREAMBULE :	5
TITRE II.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX	
ZONES URBAINES.....	10
ZONE UA	10
CARACTERE DE LA ZONE UA	10
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION	
DU SOL.....	10
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	12
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	
.....	18
ZONE UB	19
CARACTERE DE LA ZONE UB	19
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION	
DU SOL.....	19
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	21
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	
.....	27
ZONE UC	28
CARACTERE DE LA ZONE UC	28
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION	
DU SOL.....	28
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	30
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	
.....	38
ZONE UD	39
CARACTERE DE LA ZONE UD	39
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION	
DU SOL.....	39

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	40
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	
.....	46
ZONE AU	47
CARACTERE DE LA ZONE AU	47
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION	
DU SOL.....	47
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	49
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	
.....	56
TITRE III	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX	
ZONES NATURELLES.....	57
ZONE A.....	58
CARACTERE DE LA ZONE A.....	58
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION	
DU SOL.....	58
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	60
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	
.....	66
ZONE N.....	67
CARACTERE DE LA ZONE N.....	67
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION	
DU SOL.....	67
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	68
SECTION 3 N – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU	
SOL	74

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE :

Suivant l'article L 123-5 du code de l'urbanisme :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L 123.1 et avec leurs documents graphiques.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MARZY (Nièvre)

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- Les articles : L 110 - L 111.9 - L 111.10 – L 421.4 – R 111.2 – R 111.3 – R 111.3-2 – R 111.4 – R 111.14 – R 111.14-2 – R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme,

et les articles du code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- Les espaces naturels sensibles, et les texte sur la conservation des sites tel que le décret n° 2001-1216 du 21 décembre 2001
- Le droit de préemption urbaine,
- Les périmètres de restauration immobilière,
- Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la Santé Publique)
- Les zones de protection du patrimoine Architectural et urbain.

- 2- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan,

- 3- La législation et la réglementation applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la sécurité des établissements recevant du public, ainsi que le Code Civil, le Code Rural, le Code Forestier, le Code de la Santé Publique (énumération non exhaustive),

- 4- La législation et le cadre juridique concernant la Défense Incendie :

- Le Code général des Collectivités Territoriales :

La lutte contre l'incendie s'inscrit dans le cadre des pouvoirs de police administrative du Maire (article L2212-2 alinéa 6 CGCT) et les dépenses correspondantes sont obligatoires pour la commune (article L2321-2, alinéa 7 CGCT). Elles englobent la fourniture, la pose (ou la construction), l'entretien et

le renouvellement des équipements ou ouvrages destinés à fournir l'eau pour la lutte contre l'incendie.

- Le Code de l'urbanisme

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121 -1

- La circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951
- Le guide pratique pour les dimensionnements en eau « D9 » du Centre national de Prévention et de Protection :

La règle générale fixée par les circulaires interministérielles est de disposer d'un point d'eau de 60 m³/h à moins de 200m du risque à défendre ou d'une réserve d'eau naturelle ou artificielle de 120m³ répondant à des caractéristiques d'accessibilité et de manoeuvrabilité définies.

Les sources de dérogation récurrentes sont l'isolement par rapport aux tiers, la plus grande surface ou non recoupée, selon l'urbanisation de l'environnement, ou le fait de disposer d'une défense interne au moyen d'extinction automatique.

- les arrêtés préfectoraux n°2000P3600 et 2003-SDIS-41445 relatifs au Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques du département de la Nièvre

5- PLU doit être compatible avec :

- le schéma de cohérence territoriale
- les directives territoriales d'aménagement
- les prescriptions d'aménagement des parc nationaux et de leur zones périphériques
- les chartes des parc naturels régionaux
- les directives de protection et de mise en valeur des paysages
- les projets d'intérêts général et les servitudes d'utilités publique

en conséquence ces documents priment sur le PLU .

6- Le PPR et le règlement correspondant approuvé le 14 août 2002

7- Les servitudes de protection du Bec de l'Allier et de la ZPS s'étendant sur l'ensemble du linéaire de la Loire et de l'Allier dans le département du Cher et de la Nièvre (numéro du site :FR2610004)

8- Le Code du patrimoine concernant les découvertes de vestiges archéologiques et les décrets 2002-89

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones Urbaines et en zones Naturelles.

3.1 – Les zones urbaines U auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II (elles sont délimitées aux plans et sont repérées par leur indices) :

- Zone U_A : Le bourg et les agglomérations traditionnelles.
- Zone U_B : Les abords du bourg et des agglomérations traditionnelles ; zones pavillonnaires et groupements d'habitations.
- Zones U_C: Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'infrastructures.
- Zone U_D : Zone partiellement construite, faiblement équipée, où subsiste une capacité résiduelle de construction.
- Zone AU: Zone non équipée, réservée à l'urbanisation future et à aménager.

3.2 – Les zone naturelles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III (elles sont délimitées aux plans et sont repérées par leur indices) :

- Zone A : Zone à vocation agricole (A). Elles sont protégées pour leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles comprennent les constructions et les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- Zone N : Zone naturelles (N). Elles sont protégées en raison de l'intérêt des paysages et des risques d'inondation.

Elles comportent également dans les différentes zones :

- 1 – Les terrains classés comme espaces boisés à créer ou à conserver.
- 2 – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

Par « adaptation mineures » il faut entendre des assouplissements qui peuvent être rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2 – lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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 d'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON – Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n° 2002-89 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique...(art. 1).

Conformément à l'article 5 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages et travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Zone urbaine avec un caractère de centre ou de tradition formé d'habitat, de bureaux, d'équipement publics urbains et d'activités de commerces et de services, correspondant au Bourg et aux agglomérations traditionnelles. Le tissu bâti y est assez dense avec des bâtiments anciens. Il n'y a pas de bâtiments agricoles et industriels ou de lotissements d'activité..

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol autres que celles admises à l'article Uc 2. *UA₂*
et entre autre sont interdits :

Les exhaussements et affouillements du sol, sauf dans le cas de recherche de substances minérales.

- 1.1 Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone
- 1.2 Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances
- 1.3 Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôts et de décharge
- 1.4 Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
- 1.5 Les terrains de campings et de caravanage
- 1.6 Les habitations légères de loisirs, parc résidentiel de loisirs
- 1.7 Les carrières
- 1.8 Les dépôts de véhicules usagés

- 1.9 Les garages collectifs de caravanes
- 1.10 Les parcs d'attraction
- 1.11 La création de nouvelles activités agricoles
- 1.12 Les exhaussements, les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article 2
- 1.13 Toutes constructions incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone

ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES à CONDITIONS

Sont autorisés sous forme urbaine de densité : l'habitat, les bureaux, les équipements publics et d'activité de commerces et de service sous les conditions suivantes :

2.1. : qualité architecturale et intégration à l'environnement :

- Présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration et un complément dans le site urbain dont le caractère est à préserver et à renforcer.

En outre, toute occupation du sol :

- Ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans l'environnement proche et lointain et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés
- Ne doit présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles important aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
- Doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement , avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

2.2. Les exhaussement et les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, servitude instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.

L'accès direct sur route départemental n'étant pas recommandé des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière.

Pour tout nouvel accès le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés.

Ces voies doivent être caractéristiques à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessibles, voie engin et/ou voie échelle)

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale (3,50 mètres), hauteur sous porche minimale (3,50 mètres), rayon intérieur minimal (8 mètres).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elle supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et tout lotissement d'habitation doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

2.1- Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et tout lotissement d'habitation doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

A défaut du réseau public et à titre transitoire, un dispositif d'assainissement autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit quand le réseau sera réalisé et à permettre alors un raccordement direct.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent être déversées ni dans le réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe, ou dans les fossés existants.

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 UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Lorsqu'une construction projetée se situe entre deux parcelles déjà bâties, elle doit s'implanter à l'alignement des constructions existantes ou avec un recul identique par rapport avec la voirie.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Des implantations différentes pourront être autorisées suivant la configuration des lieux. Il en est de même pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Le bâtiment à construire peut s'implanter sur la limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment ou point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de construction existante ne respectant pas les règles d'implantation sus-énoncées, à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Des bâtiments secondaires de R+1 maximum pourront être implantés en partie arrière de la parcelle soit en limite séparatives, soit en prolongement des bâtiments principaux.

Toutefois, ceux-ci ne devront pas par leur positionnement ou leur orientation compromettre la bonne tenue de l'ensemble.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser, d'une part avec le groupe de bâtiments environnants (perception proche), d'autre part avec le site construit, son enveloppe générale et son échelle (vues lointaines).

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aspect des murs et murets doit être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes. L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.

La construction de clôtures en pierre sèches est encouragée par la Commune de Marzy, dans le cadre de la restauration des murs sur le domaine public.

Les clôtures recevant une subvention de la Commune de Marzy, devront être réalisées en mur plein ou en mur bahut avec grilles à barreaux verticaux. La combinaison des deux est possible.

Tout autre type de clôture est permis suivant autorisation de la Commune de Marzy.

La hauteur des clôtures doit être égale ou inférieure à 1m60.

Dans le cas de mur bahut, la hauteur du muret ne doit pas dépasser 0m60.

Les clôtures internes à une même unité foncière sont soumises au règlement précédent.

Constructions

Les constructions devront intégrer le caractère de centre existant dans cette zone. Si le bâtiment est en recul sur la limite publique, un mur de clôture pourra donner un caractère d'alignement. Une attention particulière sera donnée à la volumétrie d'ensemble et aux matériaux utilisés. La recherche des proportions, d'échelle et de matériaux s'inspireront de l'architecture locale de tradition sans amener de pastiche.

Extensions et annexes

Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.

L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.

Toitures

Elles seront recouvertes d'un matériau de ton naturel, de nuance vieille tuile ou ardoise.

La pente minimum est fixée à 40° (~~89%~~) pour les bâtiments principaux. Cette pente ne concerne pas : les constructions annexes (telles que abri de jardin ou garage), les extensions de bâtiment existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités. Les toitures-terrasses et les toitures à une seule pente sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation.

Les dérogations relatives aux pentes de toiture concerneront les occupations et utilisations du sol citées à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Baies extérieures

Les fenêtres, portes et porte-fenêtres auront une proportion plus haute que large, afin de s'harmoniser avec les façades anciennes des hameaux ; il en sera de même des lucarnes. Les chiens-assis auront un linéaire au plus égal au tiers de la longueur de la rive du toit concernée.

Sous-sol

Dans le cas où le sous-sol n'est qu'en partie enterré, les remblaiements d'ornement (« tumulus »), visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel, sont interdits au delà d'une hauteur de 60cm.

Constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes

L'édification de constructions neuves, proposant une architecture innovante et répondant à un intérêt environnemental, peuvent être soumises à une dérogation par la Commune de Marzy, lorsque les choix architecturaux et techniques ne correspondent pas au règlement en vigueur dans la zone.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens il ne sera pas fait application de cette règle.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISES CLASSES

Les haies vives et taillis existants, hors alignement des voies et emprises publiques, sur une propriété sont de préférence à conserver dans le cadre de l'implantation d'une construction neuve.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou par la plantation d'arbres fruitiers.

Il conviendra de vérifier que les plantations sont conformes à l'arrêté du 12 août 1994, relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à : Secteur UA: 0,5

- Le COS n'est pas applicable dans le cas de réhabilitation de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
- Pour les reconstructions de bâtiments autorisés par l'article 1, le COS applicable est celui constaté avant destruction lorsqu'il dépasse le COS admissible.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Zone urbaine récente d'habitat ,de bureaux et d'activités artisanales,d'équipements publics située ,structurée le long des voiries et en extension du Bourg et de groupements traditionnels. Elle comporte également des zones pavillonnaires ou un habitat groupé.

La présence permanente du paysage est l'un des caractères de Marzy à préserver. Les constructions à caractère continu le long des voie sont à éviter.

Les coupures paysagères et le caractère de densité moyenne en contraste avec le bourg doivent caractériser cette zone.

Il n'y aura pas de nouvelles constructions agricoles ou industrielles ou de lotissements d'activités.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

Et entre autre sont interdits :

Les exhaussements et affouillements du sol, sauf dans le cas de recherche de substances minérales.

1.1 Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone

1.2 Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances

1.3 Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôts et de décharge

1.4 Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois

1.5 Les terrains de campings et de caravanage

1.6 Les habitations légères de loisirs, parc résidentiel de loisirs

1.7 Les carrières

1.8 Les dépôts de véhicules usagés

1.9 Les garages collectifs de caravanes

1.10 Les parcs d'attraction

1.11 La création de nouvelles activités agricoles

1.12 Les exhaussements, les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article 2

1.13 Toutes constructions incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES à CONDITIONS

Sont autorisés sous forme urbaine de densité moyenne: l'habitat, les bureaux, les activités artisanales, les équipements publics, sous les conditions suivantes :

2.1. : qualité architecturale et intégration à l'environnement :

- Présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain en transition avec le bourg ou les groupements traditionnels

En outre, toute occupation du sol :

- Ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans l'environnement proche et lointain et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés
- Ne doit présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles important aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
- Doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement , avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

2.2. Les exhaussement et les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, servitude instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques, en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.

L'accès direct sur route départemental n'étant pas recommandé des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière.

Pour tout nouvel accès le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés.

Ces voies doivent être caractéristiques à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessibles, voie engin et/ou voie échelle)

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale (3,50 mètres), hauteur sous porche minimale (3,50 mètres), rayon intérieur minimal (8 mètres).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elle supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité et tout lotissement doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

2.1- Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité et tout lotissement d'habitation doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

A défaut du réseau public et à titre transitoire, un dispositif d'assainissement autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit quand le réseau sera réalisé et à permettre alors un raccordement direct.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent être déversées ni dans le réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe, ou dans les fossés existants.

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.

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain.

L'ensemble des extensions ou renforcements du réseau actuel devront être prévus en enterré. L'enfouissement des réseaux actuels en aérien est à prévoir pour tout travaux à venir sur les dits réseaux.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf prescription particulière d'arrêté d'alignement sur voirie nationale, départementale ou communale, les constructions doivent être implantées à une distance d'alignement au moins égale à 5 mètres. Les cônes de vue figurant au PADD seront à respecter.

- Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.
- Des implantations différentes pourront également être autorisées lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant.

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

Le bâtiment à construire peut s'implanter sur la limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de construction existante ne respectant pas les règles d'implantation sus-énoncées, à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Des bâtiments secondaires de R+1 maximum pourront être implantés en partie arrière des parcelles soit en limite séparatives, soit en prolongement des bâtiments principaux. Toutefois, ceux-ci ne devront pas par leur positionnement ou leur orientation compromettre la bonne tenue de l'ensemble.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser, d'une part avec le groupe de bâtiments environnants (perception proche), d'autre part avec le site naturel d'ensemble (vues lointaines).

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aspect des murs et murets doit être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes. L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.

La construction de clôtures en pierre sèches est encouragée par la Commune de Marzy, dans le cadre de la restauration des murs sur le domaine public.

Les clôtures recevant une subvention de la Commune de Marzy, devront être réalisées en mur plein ou en mur bahut avec grilles à barreaux verticaux. La combinaison des deux est possible.

Tout autre type de clôture est permis suivant autorisation de la Commune de Marzy.

La hauteur des clôtures doit être égale ou inférieure à 1m60.

Dans le cas de mur bahut, la hauteur du muret ne doit pas dépasser 0m60.

Les clôtures internes à une même unité foncière sont soumises au règlement précédent.

Constructions

Les constructions doivent s'harmoniser avec le site urbain existant et le paysage proche et lointain. En cas de recul sur l'alignement de la rue, l'important est le traitement qualitatif de la clôture sur rue qui peut recréer la notion de continuité et de propriété. Les constructions devront être de bonne qualité d'échelle et de proportion avec des matériaux simples.

Extensions et annexes

Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.

L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.

Toitures

Elles seront recouvertes d'un matériau de ton naturel, de nuance vieille tuile ou ardoise.

La pente minimum est fixée à 40° (89%) pour les bâtiments principaux. Cette pente ne concerne pas : les constructions annexes (telles que abri de jardin ou garage), les extensions de bâtiment existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités. Les toitures-terrasses et les toitures à une seule pente sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation.

Les dérogations relatives aux pentes de toiture concerneront les occupations et utilisations du sol citées à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Baies extérieures

Les fenêtres, portes et porte-fenêtres auront une proportion plus haute que large, afin de s'harmoniser avec les façades anciennes des hameaux ; il en sera de même des lucarnes. Les chiens-assis auront un linéaire au plus égal au tiers de la longueur de la rive du toit concernée.

Insertion des constructions sur le terrain naturel

Afin de prévenir le mitage des coteaux donnant sur le Bec d'Allier et la Loire, et pour assurer une qualité architecturale des constructions bâties sur des terrains en pente, le nombre de volume d'habitation doit être limité et les constructions d'habitation sur deux parcelles contiguës peuvent être accolées.

De plus, fin d'assurer une insertion harmonieuse des constructions sur les terrains en pente :

- Les remblais et déblais apparents n'excéderont pas 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux (piscine, terrasse...)

- Les murs de soutènement de relief à créer n'excéderont pas 0,80m par rapport au sol naturel avant travaux (piscine, terrasse ...). Pour les reliefs existants, les murs ne seront pas plus hauts que les terres à soutenir.

Sous-sol

Dans le cas où le sous-sol n'est qu'en partie enterré, les remblaiements d'ornement (« tumulus »), visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel, sont interdits au-delà d'une hauteur de 60cm.

Ces dispositions peuvent être différentes pour les constructions de style résolument contemporain par leur architecte, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés. Les constructions devront en tout état de cause s'insérer harmonieusement dans l'environnement immédiat d'une part, dans le site d'ensemble d'autre part, pour ne pas apparaître comme un point singulier ou incongru.

Constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes

L'édification de constructions neuves, proposant une architecture innovante et répondant à un intérêt environnemental, peuvent être soumises à une dérogation par la Commune de Marzy, lorsque les choix architecturaux et techniques ne correspondent pas au règlement en vigueur dans la zone.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens il ne sera pas fait application de cette règle.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISES CLASSES

- Les surfaces libres de toute constructions, ainsi que les aires de stationnement devront être plantées.
- Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation ayant une superficie de 10000 m² et plus devront comporter un espace planté commun représentant 5% au moins de la superficie du terrain. Cet espace planté devra être d'un seul tenant et comporter des accès piétonniers s'il est enclavé.
- Les haies vives et taillis existants, hors alignement des voies et emprises publiques, sur une propriété sont de préférence à conserver dans le cadre de l'implantation de constructions neuves.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou par la plantation d'arbres fruitiers.

- Il conviendra de vérifier que les plantations sont conformes à l'arrêté du 12 août 1994, relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,15

- Le COS n'est pas applicable dans le cas de réhabilitation de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
- Pour les reconstructions de bâtiments autorisés par l'article 1, le COS applicable est celui constaté avant destruction lorsqu'il dépasse le COS admissible.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de service, bureaux et hôtels, équipements collectifs ou d'infrastructures.

Marzy compte une grande zone de centres commerciaux et une partie aéroportuaire avec les services et activités qui s'y rapportent.

La zone est en partie touchée par les servitudes d'utilité publiques (An3) et en particulier à un balisage réglementé par l'extrait de l'arrêté interministériel du 31 décembre 1984 joint en annexe.

La zone UC comprend deux parties :

- UC1 sur des terrains déjà fortement équipés et à fort développement économique .
- UC2 : en limite des zones naturelles et des coupures vertes n'autorisant qu'une faible densité.

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol autres que celles admises à l'article Uc 2. Et entre autre sont interdits :

- 1.1 Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone
- 1.2 Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances
- 1.3 les lotissements et les constructions à usage d'habitation non liés et nécessaires à l'activité de la zone
- 1.4 Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
- 1.5 Les terrains de campings et de caravanage
- 1.6 Les habitations légères de loisirs, parc résidentiel de loisirs
- 1.7 Les carrières
- 1.8 Les dépôts et gravas , de matériaux et ferrailles à l'état d' abandon
- 1.9 Les dépôts de véhicules usagés
- 1.10 Les garages collectifs de caravanes
- 1.11 Les parcs d'attraction
- 1.12 La création de nouvelles activités agricoles
- 1.13 Les exhaussements, les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article 2
- 1.14 Toutes constructions incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone

ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES à CONDITIONS

Ne sont autorisés dans cette zone que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions industrielles, artisanales, commerciales, de service, bureaux, hôtels ainsi que leurs annexes, les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ; les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone, dans la limite de 30% supplémentaires de la SHON ainsi que les annexes qui leurs sont liées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, servitude instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques, en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.

L'accès direct sur route départemental n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière.

Pour tout nouvel accès le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés.

Ces voies doivent être caractéristiques à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessibles, voie engin et/ou voie échelle)

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale (3,50 mètres), hauteur sous porche minimale (3,50 mètres), rayon intérieur minimal (8 mètres).

Les voies privées nouvelles destinées à la circulation des véhicules automobiles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée : 6 m
- Largeur de plateforme : 10 m

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elle supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'activité, d'infrastructure ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les entreprises pourront être autorisées, dans la limite des disponibilités, à utiliser cette eau pour des besoins industriels aux conditions fixées par le concessionnaire.

2 – ASSAINISSEMENT

2.1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut du réseau public et à titre transitoire, un dispositif d'assainissement autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit quand le réseau sera réalisé et à permettre alors un raccordement direct.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux usées non traitées ne doivent être déversées ni dans les fossés ni dans les rivières.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

2.3.- Assainissement eaux industrielles :

Les effluents émanant de toute activité artisanale ou industrielle, dont la qualité est différente de celle des effluents domestiques, devront faire l'objet de mesures spéciales de traitement.

Leur rejet en milieu naturel ne devra, en aucun cas, porter atteinte à l'environnement ou à la salubrité publique.

En cas de déversement dans les égouts d'eaux usées, une autorisation préalable devra être sollicitée auprès de l'organisme ou de la collectivité gestionnaire des ouvrages.

L'autorisation fixera les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Les entreprises relevant de la législation sur les installations classées devront, en outre, se conformer aux textes les régissant.

Chaque industriel devra se soumettre aux prélèvements et vérifications des services compétents.

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain.

L'ensemble des extensions ou renforcements du réseau actuel sont prévus en enterré.

L'enfouissement des réseaux actuels en aérien est prévu pour tout travaux à venir sur les dits réseaux.

Dans les parties UC1:

Certains acquéreurs des parcelles peuvent disposer de l'énergie électrique en moyenne tension (20 000 volts) et basse tension (voir concessionnaires), dans les limites des puissances fixées (36 KVA par abonné). Au delà de cette puissance, les acquéreurs auront à leur charge l'équipement de transformation d'énergie.

Toutes les parcelles pourront être raccordées au réseau téléphonique souterrain.

4.- GAZ

Seul des parcelles des parties UC1 pourront être raccordées au réseau gaz (voir concessionnaires).

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

- Sauf prescriptions particulières d'alignement sur voiries nationales, départementales ou communales, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15m de l'axe des voies.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas le retrait ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les constructions peuvent être édifiées sur la limite parcellaire lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Pour les constructions non contigües, la distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à la plus grande des hauteurs avec un minimum de 4 mètres.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement et l'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas réduction de l'espace existant.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

- En partie C1 , l'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.
- En partie C2 , l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, d'activités et d'infrastructures : non réglementé.

Quelle que soit la hauteur des constructions envisagées, elles devront se conformer au plan de servitudes aéronautiques de l'aérodrome de Nevers-Fourchambault.

2 – Construction à usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce, bureau, service, hôtellerie :

- Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Quelle que soit la hauteur des constructions envisagées, elles devront se conformer au plan de servitudes aéronautiques de l'aérodrome de Nevers-Fourchambault.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – Constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, d'activités et d'infrastructures :

- Les constructions devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement immédiat d'une part, dans le paysage d'ensemble d'autre part.
- Les façades et les toitures ne devront être ni brillants (réflexion du soleil), ni de couleur blanc pur ; elles devront être de ton pastel.

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspects de couleur et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.

Aucune construction ne sera réputée provisoire.

Sont interdits :

- a) Les pastiches d'architecture archaïques
- b) L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- c) L'emploi de la tôle ondulée petites ondes galvanisée, tant pour les toitures que les bardages.
- d) L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

2 – Construction à usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce, bureau, service, hôtellerie :

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser, d'une part avec le groupe de bâtiments environnants, d'autre part avec le paysage naturel d'ensemble, afin d'éviter qu'ils n'apparaissent comme incongrus.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les clôtures, en limites séparatives, seront, autant que possible, doublées par une plantation d'arbustes.

L'aspect des murs et murets doit être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La construction de clôtures en pierre sèches est encouragée par la Commune de Marzy, dans le cadre de la restauration des murs sur le domaine public.

Les clôtures recevant une subvention de la Commune de Marzy, devront être réalisées en mur plein ou en mur bahut avec grilles à barreaux verticaux. La combinaison des deux est possible.

Tout autre type de clôture est permis suivant autorisation de la Commune de Marzy.

La hauteur des clôtures doit être égale ou inférieure à 1m60.

Dans le cas de mur bahut, la hauteur du muret ne doit pas dépasser 0m60.

Les clôtures internes à une même unité foncière sont soumises au règlement précédent.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.

L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.

Toitures

Elles seront recouvertes d'un matériau de ton naturel

✓ La pente minimum est fixée par le matériaux. Cette pente ne concerne pas les extensions de bâtiment existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités. Les toitures-terrasses et les toitures à une seule pente sont interdites pour les constructions à usage d'habitation.

Les dérogations relatives aux pentes de toiture concerneront les occupations et utilisations du sol citées à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Baies extérieures

Construction à usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce, bureau, service, hôtellerie :

Les fenêtres, portes et porte-fenêtres auront une proportion plus haute que large, afin de s'harmoniser avec les façades traditionnelles ; des parties en murs rideaux sont autorisés.

Extensions et annexes

Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants.

Sous-sol

Dans le cas où le sous-sol n'est qu'en partie enterré, les remblaiements d'ornement (« tumulus »), visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel, sont interdits au-delà d'une hauteur de 60cm.

Constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes

L'édification de constructions neuves, proposant une architecture innovante et répondant à un intérêt environnemental, peuvent être soumises à une dérogation par la Commune de Marzy, lorsque les choix architecturaux et techniques ne correspondent pas au règlement en vigueur dans la zone.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau et service (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.
- 122 Pour les établissements industriels et artisanaux : 1 place par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de la construction avec un minimum de une place pour deux emplois.
- A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoute celui à réserver au stationnement des camions, engins et autres véhicules utilitaires.
- Pour les établissements commerciaux :
 - a) Commerces courants : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement avec un minimum de une place de stationnement par 25m² e surface de vente.
 - b) Hôtels-restaurants : Une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
 - c) Salles de spectacle et de réunions : Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle sans être inférieur à 1 place pour 2 personnes accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISES
CLASSES

:

- Les espace de stationnement des véhicules de personnes doivent être plantés.
- Des rideaux d'arbres doivent être plantés en limite de parcelle, devant les parties de bâtiment les plus hautes.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 500 m² de propriété (à l'exception des parkings P1 et P2). La surface d'espaces verts, non imperméable et plantée sera au moins égale à 10% de la surface de la propriété.

Il conviendra de vérifier que les plantations sont conformes à l'arrêté du 12 août 1994, relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à:

Secteur UC1 : il n'est pas fixé de COS

UC2 : 0,15

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone, ont droit à une SHON dans la limite de 30% supplémentaires de la SHON du secteur .

- Le COS n'est pas applicable dans le cas de réhabilitation de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
- Pour les reconstructions de bâtiments autorisés par l'article 1, le COS applicable est celui constaté avant destruction lorsqu'il dépasse le COS admissible.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Zone partiellement construite en limite ou en îlots dans les zones naturelles à préserver. Cette zone est faiblement équipée, et il y subsiste une capacité résiduelle faible de construction. Une grande partie de la zone UD donnant sur le Bec d'Allier et sur la Loire est inclus à cette zone et est considéré comme particulièrement sensible par son classement en tant que site protégé (Haut-lieu de Bourgogne).

La zone est caractérisée par l'intérêt paysager à préserver et le développement des hameaux sans constructions agricoles. Le mitage est à éviter.

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

ARTICLE UD 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol autres que celles admises à l'article UD 2. Et entre autre sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone
- 1.2. Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances
- 1.3. Les installations à usage d'industrie, agricole, d'entrepôt, de dépôts et de décharge
- 1.4. Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
- 1.5. Les terrains de campings et de caravanage
- 1.6. Les habitations légères de loisirs, parc résidentiel de loisirs
- 1.7. Les carrières
- 1.8. Les dépôts de véhicules usagés
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes
- 1.10. Les parcs d'attraction
- 1.11. La création de nouvelles activités agricoles
- 1.12. Les exhaussements, les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article 2
- 1.13. Toutes constructions incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone tel que les lotissements, les groupes d'habitation et les logements collectifs.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES à CONDITIONS

Sont autorisés: des constructions renforçant le développement en hameaux : habitat, activités artisanales, les équipements publics, sous les conditions suivantes :

2.1. : qualité architecturale et intégration à l'environnement :

- Présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et les groupements de constructions existantes en hameaux

En outre, toute occupation du sol :

- Ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans l'environnement proche et lointain et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés
- Ne doit présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles important aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
- Doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

2.2. Les exhaussement et les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, servitude instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques, en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.

L'accès direct sur route départemental n'étant pas recommandé des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière.

Pour tout nouvel accès le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés.

Ces voies doivent être caractéristiques à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessibles, voie engin et/ou voie échelle)

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale (3,50 mètres), hauteur sous porche minimale (3,50 mètres), rayon intérieur minimal (8 mètres).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées créées doivent être adaptées aux usages qu'elle supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

2.1- Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome est admis conformément à la réglementation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit quand le réseau sera réalisé et à permettre alors un raccordement direct.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'eaux pluviales.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux caravanes isolées stationnant depuis plus de trois mois.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe, ou dans les fossés existants.

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.

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain.

L'ensemble des extensions ou renforcements du réseau actuel devront être prévus en enterré. L'enfouissement des réseaux actuels en aérien est à prévoir pour tout travaux à venir sur les dits réseaux.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 – En ce qui concerne les constructions neuves :

Pour qu'une unité foncière soit constructible, elle doit répondre aux conditions suivantes :

- Etre desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.
- Disposer d'une superficie supérieure ou égale à 1000 m² pour des terrains non viabilisés c'est à dire devant s'équiper d'un assainissement autonome.

2 – En ce qui concerne les constructions existantes :

Sans objet.

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

- Les constructions doivent s'implanter en limite de propriété ou conformément aux arrêtés d'alignement qui peuvent être pris ou en recul suivant l'emplacement ou la nature des lieux.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas ces dispositions prévu, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

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

Le bâtiment à construire peut s'implanter sur la limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de construction existante ne respectant pas les règles d'implantation sus énoncées, à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Dans le cas de deux constructions, en aucun cas la distance L entre deux constructions, ne peut être inférieure à $L=H$ (L : distance entre les bâtiments, H : hauteur au faîtage du bâtiment).

La construction d'un bâtiment sur une unité foncière déjà bâtie ne peut excéder l'emprise au sol définie à l'Article 14 et ce avant division parcellaire de l'unité foncière.

Des bâtiments secondaires de R+1 maximum pourront être implantés en fonds des parcelles soit en limite séparatives, soit en prolongement des bâtiments principaux. Toutefois, ceux-ci ne devront pas par leur positionnement ou leur orientation compromettre la bonne tenue de l'ensemble.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser, d'une part avec le groupe de bâtiments environnants (perception proche), d'autre part avec le site naturel d'ensemble (vues lointaines).

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aspect des murs, murets et clôtures végétales doit être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La construction de clôtures en pierre sèches est encouragée par la Commune de Marzy, dans le cadre de la restauration des murs sur le domaine public.

Les clôtures en pierre sèches recevant une subvention de la Commune de Marzy, devront être réalisées en mur plein ou en mur bahut avec grilles à barreaux verticaux en ferronnerie ou en bois. La combinaison des deux est possible.

Tout autre type de clôture est permis suivant autorisation de la Commune de Marzy.

La hauteur des clôtures doit être égale ou inférieure à 1m60.

Dans le cas de mur bahut, la hauteur du muret ne doit pas dépasser 0m60.

Les clôtures internes à une même unité foncière sont soumises au règlement.

Constructions

Les constructions auront des volumes simples en harmonie avec la nature des lieux. Les continuités visuelles du bâti peuvent être créées suivant les cas de situation dans les hameaux pour renforcer le caractère de ceux-ci.

Les proportions et l'échelle des bâtiments se rapprocheront des constructions traditionnelles sans heurt dans le paysage. Les matériaux nobles et durables seront à privilégier (pierre, bois, tuiles ou ardoises)

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.

L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.

Il est conseillé de s'inspirer des façades environnantes et anciennes de qualité.

Toitures

Elles seront recouvertes d'un matériau de ton naturel, de nuance vieille tuile ou ardoise.

La pente minimum est fixée à 40° (89%) pour les bâtiments principaux. Cette pente ne concerne pas : les constructions annexes (telles que abri de jardin ou garage), les extensions de bâtiment existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités. Les toitures-terrasses et les toitures à une seule pente sont interdites pour les constructions principales.

Les dérogations relatives aux pentes de toiture concerneront les occupations et utilisations du sol citées à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Baies extérieures

Les fenêtres, portes et portes-fenêtres auront une proportion plus haute que large, afin de s'harmoniser avec les façades environnantes de qualité ; il en sera de même des lucarnes. Les chiens-assis sont interdits.

Extensions et annexes

Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants.

Insertion des constructions sur le terrain naturel

Afin de prévenir le mitage et pour assurer une qualité architecturale des constructions bâties sur des terrains en pente. Le nombre de volumes construits doit être limité

Afin d'assurer une insertion harmonieuse des constructions sur les terrains en pente :

- Les remblais et déblais apparents n'excéderont pas 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux (piscine, terrasse...)
- Les murs de soutènement de relief à créer n'excéderont pas 0,80m par rapport au sol naturel avant travaux (piscine, terrasse ...). Pour les reliefs existants, les murs ne seront pas plus hauts que les terres à soutenir.

Sous-sol

Si un sous-sol est prévu et s'il n'est pas totalement enterré, les remblaiements d'ornement (« tumulus ») visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0,60 mètre.

Ces dispositions peuvent être différentes pour les constructions de style résolument contemporain par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés. Les constructions devront en tout état de cause s'insérer harmonieusement dans l'environnement immédiat d'une part, dans le site d'ensemble d'autre part, pour ne pas apparaître comme un point singulier ou incongru.

Constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes

L'édification de constructions neuves, proposant une architecture innovante et répondant à un intérêt environnemental, peuvent être soumises à une dérogation par la Commune de Marzy, lorsque les choix architecturaux et techniques ne correspondent pas au règlement en vigueur dans la zone.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence local ou par la plantation d'arbres fruitiers.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être traitées paysagèrement..

Il conviendra de vérifier que les plantations sont conformes à l'arrêté du 12 août 1994, relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé pour les constructions:
Secteur Ud : 0,15

- Le COS n'est pas applicable dans le cas de réhabilitation de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
- Pour les reconstructions de bâtiments autorisés par l'article 1, le COS applicable est celui constaté avant destruction lorsqu'il dépasse le COS admissible.
-

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

Zone urbaine non ou peu équipée, réservée à l'urbanisation future.

Cette urbanisation future se fera en profondeur à partir des zones Ua et Ub structurées le long des voies. Des maillages complémentaires sont à créer. Ceci ne peut se faire que dans des projets d'aménagement ou d'opérations d'ensemble et il ne peut être autorisé que des constructions intégrées dans ces plans d'ensemble. Les projets d'ensemble devront respecter les points forts et remarquables du site ainsi que les prescriptions et orientations du PADD. Dans le secteur AU, les constructions à usage d'activités sont tolérées à condition que ces dernières n'engendrent aucune pollution ou nuisance.

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

ARTICLE AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol autres que celles admises à l'article AU 2
Et entre autre sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone
- 1.2. Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances
- 1.3. Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôts et de décharge
- 1.4. Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
- 1.5. Les terrains de campings et de caravanage
- 1.6. Les habitations légères de loisirs, parc résidentiel de loisirs
- 1.7. Les carrières
- 1.8. Les dépôts de véhicules usagés
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes
- 1.10. Les parcs d'attraction
- 1.11. La création de nouvelles activités agricoles
- 1.12. Les exhaussements, les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article 2
- 1.13. Toutes constructions incompatibles avec l'aménagement cohérent de la zone

ARTICLE AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES à CONDITIONS

Sont autorisés sous forme urbaine de densité : l'habitat, les bureaux, les équipements publics et d'activité de commerces et de service sous les conditions suivantes :

- 2.1. faire parti d'un projet d'aménagement ou d'une opération d'ensemble sous réserve qu'il :
 - Comprenne un programme fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine avec le centre bourg ou les groupements de maisons existantes (zone UA et UB) et avec une continuité des équipements publics :

- voirie, réseaux divers, espaces publics . Les constructions ne seront autorisées qu'à fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue et en particulier la réalisation de l'assainissement dans le cadre de
- l'opération d'ensemble.

En outre toute construction doit :

- Présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain

et, toute occupation du sol :

- Ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé et si les équipements publics internes à la zone et nécessaires à l'opération sont réalisés
- Ne doit présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
- Doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement , avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

Sont autorisés les exhaussement et les affouillements de sol liés à des travaux de construction et d'aménagement d'ouvrages publics.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, servitude instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques, en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.

L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants, afin de sécuriser la circulation routière.

La visibilité doit être assurée sur une distance d'au moins 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés.

Ces voies doivent être caractéristiques à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessible, voie engin et/ou voie échelle)

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale (3,50 mètres), hauteur sous porche minimale (3,50 mètres), rayon intérieur minimal (8 mètres).

Les voies privées nouvelles destinées à la circulation des véhicules automobiles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée : 6 m
- Largeur de plateforme : 10 m

Des caractéristiques différentes peuvent être admises pour les voiries internes des lotissements d'habitation et les voiries nouvelles prévues par un schéma d'aménagement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elle supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Il en va de même pour les lotissements.

2 – ASSAINISSEMENT

2.1- Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas de lotissement, ce raccordement doit être réalisé par un réseau collectif.

A défaut de réseau public et à titre transitoire, un dispositif d'assainissement autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit quand le réseau sera réalisé, et à permettre alors un raccordement direct.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux usées non traitées ne doivent être déversées ni dans les fossés, ni dans les rivières.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain.

L'ensemble des extensions ou renforcements du réseau actuel devront être prévus en enterré. L'enfouissement des réseaux actuels en aérien est à prévoir pour tous travaux à venir sur lesdits réseaux.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains seront définies dans le projet d'aménagement ou d'opération d'ensemble.

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

- Sans objet

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

Le bâtiment à construire peut s'implanter sur la limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de construction existante ne respectant pas les règles d'implantation sus énoncées, à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Dans le secteur AU, la distance qui sépare deux constructions non contigues sur une même unité foncière doit être au moins égale $L=H$ (L : distance entre les bâtiments, H : hauteur au faîtage du bâtiment), avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 30% de l'unité foncière avec un maximum de 400m²

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

- Pour les constructions à usage d'habitation, de bureau, de service, de commerce, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.
- L'impact dans l'environnement et le paysage, peut limiter la hauteur à un plafond de 7mètres et ce particulièrement sur les parties donnant directement sur le versant du Bec d'Allier, de la Loire ou sur les éléments significatifs du site (PADD) : axes et angles de vues sur le Bourg, Corcelles ou le paysage rural.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – Construction à usage artisanal, d'activités, d'entrepôts commerciaux ; construction à usage industriel :

- Les constructions devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement immédiat d'une part, dans le paysage d'ensemble d'autre part.
- Les façades et les toitures ne devront être ni brillants (réflexion du soleil), ni de couleur blanc pur : elles devront être de ton pastel.

2 – Constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce, bureau, service, hôtellerie et loisirs :

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser, d'une part avec le groupe de bâtiments environnants, d'autre part avec le paysage naturel d'ensemble, afin d'éviter qu'ils n'apparaissent comme incongrus.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aspect des murs et murets doit être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La construction de clôtures en pierre sèches est encouragée par la Commune de Marzy, dans le cadre de la restauration des murs sur le domaine public.

Les clôtures recevant une subvention de la Commune de Marzy, devront être réalisées en mur plein ou en mur bahut avec grilles à barreaux verticaux. La combinaison des deux est possible.

Tout autre type de clôture est permis suivant autorisation de la Commune de Marzy.

La hauteur des clôtures doit être égale ou inférieure à 1m60.

Dans le cas de mur bahut, la hauteur du muret ne doit pas dépasser 0m60.

Les clôtures internes à une même unité foncière sont soumises au règlement précédent.

Constructions

La composition des plans d'ensemble, les volumes bâtis et les matériaux devront respecter le bâti environnant et l'ensemble à préserver du site urbain de Marzy ainsi que ses points significatifs.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.

L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.

Toitures

Elles seront recouvertes d'un matériau de ton naturel, de nuance vieille tuile ou ardoise.

La pente minimum est fixée à 40° (89%) pour les bâtiments principaux. Cette pente ne concerne pas : les constructions annexes (telles que abri de jardin ou garage), les extensions de bâtiment existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités. Les toitures-terrasses et les toitures à une seule pente sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation.

Les dérogations relatives aux pentes de toiture concerneront les occupations et utilisations du sol citées à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Baies extérieures

Les fenêtres, portes et portes-fenêtres auront une proportion plus haute que large, afin de s'harmoniser avec les façades anciennes des hameaux ; il en sera de même des lucarnes. Les chiens-assis auront un linéaire au plus égal au tiers de la longueur de la rive du toit concernée.

Extensions et annexes

Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants.

Insertion des constructions sur le terrain naturel

Afin d'assurer une insertion harmonieuse des constructions sur les terrains en pente :

- Les remblais et déblais apparents n'excéderont pas 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux (piscine, terrasse...)
- Les murs de soutènement de relief à créer n'excéderont pas 0,80m par rapport au sol naturel avant travaux (piscine, terrasse ...). Pour les reliefs existants, les murs ne seront pas plus hauts que les terres à soutenir.

Sous-sol

Si un sous-sol est prévu et n'est pas totalement enterré, les remblaiements d'ornement (« tumulus ») visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0,60 mètre.

Constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes

L'édification de constructions neuves, proposant une architecture innovante et répondant à un intérêt environnemental, peuvent être soumises à une dérogation par la Commune de Marzy, lorsque les choix architecturaux et techniques ne correspondent pas au règlement en vigueur dans la zone.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau et de service (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.
- Pour les établissements artisanaux et pour les entrepôts : une place par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de la construction.
A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoute celui à réserver au stationnement des camions, engins et autres véhicules utilitaires.

- Pour les établissements commerciaux :
 - a) Commerces courants : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
 - b) Hôtels – Restaurants : Une place par chambre, Une place pour 10 m² de salle de restaurant.
 - c) Salles de spectacles et de réunions :
Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle, sans être inférieur à 1 place pour 2 personnes accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce, bureau, service, hôtellerie, loisirs :

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées.

2 – Construction à usage artisanal, d'entrepôts et d'activités :

- Les espaces de stationnement des véhicules de personnes doivent être plantés.
- Des rideaux d'arbres doivent être plantés en limite de parcelle, devant les parties de bâtiments les plus hautes.

Il conviendra de vérifier que les plantations sont conformes à l'arrêté du 12 août 1994, relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à :

Secteur AU : 0,4

- Le COS n'est pas applicable dans le cas de réhabilitation de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
- Pour les reconstructions de bâtiments autorisés par l'article 1, le COS applicable est celui constaté avant destruction lorsqu'il dépasse le COS admissible.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol, et particulièrement à l'activité agricole.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol autres que celles admises à l'article A 2. Et entre autre sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère naturel de la zone
- 1.2. Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances
- 1.3. Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôts et de décharge
- 1.4. Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
- 1.5. Les terrains de campings et de caravanage
- 1.6. Les habitations légères de loisirs, parc résidentiel de loisirs
- 1.7. Les carrières
- 1.8. Les dépôts de véhicules usagés
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes
- 1.10. Les parcs d'attraction
- 1.11. La création de nouvelles activités agricoles
- 1.12. Les exhaussements, les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article 2
- 1.13. Toutes constructions incompatible avec l'aménagement et le développement cohérent de la zone

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES à CONDITIONS

Ne sont autorisés que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et à l'exploitation agricole sous condition que :

- 2.1. Les constructions et installations n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère naturel de la zone
- 2.2. Les exhaussement et les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics

2.3. pour les élevages soumis au règlement sanitaire départemental (installations classées) :

Les installations classées agricoles doivent respecter des règles d'éloignement de toutes construction à usage d'habitation ou à usage professionnel. Pour les

élevages, il sera imposé aux autorisations de construire la réciprocité des distances d'implantation de 100 m exigées entre les bâtiments agricoles et les habitations en application de l'article L. 111-3 du code rural.

La loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a maintenu ce principe tout en aménageant des dérogations. Des règles d'éloignement différentes seront possibles pour tenir compte de constructions agricoles antérieurement implantées dans les parties actuellement urbanisées. Ces nouvelles dispositions réglementaires entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, servitude instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques, en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.

La création d'accès nouveaux sur le C.D. 40 est interdite.

Pour tout nouvel accès le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés.

Ces voies doivent être caractéristiques à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessibles, voie engin et/ou voie échelle)

2 – VOIRIE

- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.
- Les voies privées autorisées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme minimale de 3,50 mètres, hauteur minimale de 3,50 mètres, rayon intérieur minimal de 8 mètres.
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

2.1- Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome est admis conformément à la réglementation en vigueur.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées non traitées dans le milieu naturel : les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété dans les réseaux) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain.

L'ensemble des extensions ou renforcements du réseau actuel devront être prévus en enterré. L'enfouissement des réseaux actuels en aérien est à prévoir pour tout travaux à venir sur les dits réseaux.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 – En ce qui concerne les constructions neuves y compris l'habitation faisant partie de l'exploitation :

Pour qu'une unité foncière soit constructible, elle doit répondre aux conditions suivantes :

- Etre desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable et d'électricité.

2 – En ce qui concerne les constructions existantes :

Sans objet.

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

1 – Sauf indications contraires et définies par arrêté d'alignement, les constructions de toute nature doivent être édifiées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques ou privées.

3 – Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas le retrait prévu, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Le bâtiment à construire peut s'implanter sur la limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de construction existante ne respectant pas le retrait prévu, à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)
- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit excéder 12 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des bâtiments agricoles ou des équipements d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – Constructions à usage d'exploitation agricole :

- Elles devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement immédiat d'une part, dans le paysage d'ensemble d'autre part.
- Les façades et les toitures ne devront être ni brillants (réflexion du soleil), ni de couleur blanc pur ; elles devront être de ton pastel.

2 – Constructions à usage d'habitation :

- Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser, d'une part avec le groupe de bâtiments environnants, d'autre part avec le paysage naturel d'ensemble.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aspect des murs et murets doit être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La construction de clôtures en pierre sèches est encouragée par la Commune de Marzy, dans le cadre de la restauration des murs sur le domaine public.

Les clôtures recevant une subvention de la Commune de Marzy, devront être réalisées en mur plein ou en mur bahut avec grilles à barreaux verticaux. La combinaison des deux est possible.

Tout autre type de clôture, et en particulier des haies sauvages, est permis suivant autorisation de la Commune de Marzy.

La hauteur des clôtures est libre.

Dans le cas de mur bahut, la hauteur du muret ne doit pas dépasser 0m60.

Les clôtures internes à une même unité foncière sont soumises au règlement précédent.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

Le bardage métallique ou bois est autorisé pour les bâtiments agricoles. La couleur devra tenir compte des couleurs de la nature environnante. Les couleurs criardes sont interdites.

Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.

L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit..

Toitures

Elles seront recouvertes d'un matériau de ton naturel, de nuance vieille tuile ou ardoise.

La pente minimum est fixée à 40° (89%) pour les bâtiments d'habitation. Cette pente ne concerne pas : les constructions annexes (telles que abris de jardin ou garage), les extensions de bâtiment existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités. En cas de toitures métalliques, elles s'apparenteront au ton du bardage des façades.

Baies extérieures

Les fenêtres, portes et porte-fenêtres des habitations auront une proportion plus haute que large, afin de s'harmoniser avec les façades anciennes des hameaux ; il en sera de même des lucarnes. Les chiens-assis auront un linéaire au plus égal au tiers de la longueur de la rive du toit concernée.

Extensions et annexes

Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants.

Insertion des constructions sur le terrain naturel

Pour un impact favorable et pour assurer une qualité architecturale des constructions bâties sur des terrains en pente :

En cas de construction neuve : le nombre de volumes est à limiter.

En cas d'extension de bâtiments existants : un seul volume neuf est autorisé.

- Les remblais et déblais apparents n'excéderont pas 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux (piscine, terrasse...)
- Les murs de soutènement de relief à créer n'excéderont pas 0,80m par rapport au sol naturel avant travaux (piscine, terrasse ...). Pour les reliefs existants, les murs ne seront pas plus hauts que les terres à soutenir.

Sous-sol

Si un sous-sol est prévu et s'il n'est pas totalement enterré, les remblaiements d'ornement (« tumulus ») visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0,60 mètre.

Constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes

L'édification de constructions neuves, proposant une architecture innovante et répondant à un intérêt environnemental, peuvent être soumises à une dérogation par la Commune de Marzy, lorsque les choix architecturaux et techniques ne correspondent pas au règlement en vigueur dans la zone.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISES
CLASSES

Il conviendra de vérifier que les plantations sont conformes à l'arrêté du 12 août 1994, relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pas de COS

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone où l'intérêt des paysages et les risques d'inondation justifient une protection stricte.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol autres que celles admises à l'article N 2. Et entre autre sont interdits :

- 1.1 Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone
- 1.2 Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances
- 1.3 Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôts et de décharge
- 1.4 Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
- 1.5 Les carrières
- 1.6 Les dépôts de véhicules usagés
- 1.7 La création de nouvelles activités agricoles
- 1.8 Les exhaussements, les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article 2
- 1.9 Toutes constructions incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont autorisé que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les exhaussements et affouillements qui leur sont liés, l'aménagement, la reconstruction, l'extension de constructions existantes dans la limite de 30% supplémentaire de la SHON ainsi que leurs annexes qui leurs sont liées

Dans le secteur NL sont également autorisés :

- Les constructions liées et utiles aux activités de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité de loisir, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires.

Sont soumis à autorisation dans les zones boisées classées Nd :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, sauf exceptions prévues par la réglementation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, servitude instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.

Les accès directs sur le C.D. 40 sont interdits, sauf pour usage agricole ou lié à l'exploitation de la route.

Pour tout nouvel accès le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés.

Ces voies doivent être caractéristiques à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessibles, voie engin et/ou voie échelle)

2 – VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout travaux de branchements à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2 – ASSAINISSEMENT

2.1- Eaux usées

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

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel : les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

La desserte intérieure des opérations et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain.

L'ensemble des extensions ou renforcements du réseau actuel devront être prévus en enterré. L'enfouissement des réseaux actuels en aérien est à prévoir pour tout travaux à venir sur les dits réseaux.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 – Sauf indications contraires fixées par arrêtés, les constructions doivent être édifiées à 15 mètres au moins de l'axe des voies.

2 – Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas le retrait prévu, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité et respecte le caractère de la zone .

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait par rapport aux limites séparatives, défini comme suit : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de construction existante ne respectant pas les règles d'implantation sus-énoncées, à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)
- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées lorsque des caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – Equipements de tourisme et de loisir :

- Ils devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement immédiat d'une part, dans le paysage d'ensemble d'autre part.
- Les façades et les toitures ne devront être ni brillants (réflexion du soleil), ni de couleur blanc pur ; elles devront être de ton pastel.

2 – Autres constructions:

- Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le site proche et avec le paysage naturel d'ensemble.
-

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aspect des murs et murets doit être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La construction de clôtures en pierre sèches est encouragée par la Commune de Marzy, dans le cadre de la restauration des murs sur le domaine public.

Les clôtures recevant une subvention de la Commune de Marzy, devront être réalisées en mur plein ou en mur bahut avec grilles à barreaux verticaux. La combinaison des deux est possible.

Tout autre type de clôture, et en particulier des haies sauvages, est permis suivant autorisation de la Commune de Marzy.

La hauteur des clôtures est libre.

Dans le cas de mur bahut, la hauteur du muret ne doit pas dépasser 0m60.

Les clôtures internes à une même unité foncière sont soumises au règlement précédent.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

Le bardage bois est autorisé. La couleur devra tenir compte des couleurs de la nature environnante. Les couleurs criardes sont interdites.

Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.

L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit..

Toitures

Elles seront recouvertes d'un matériau de ton naturel, de nuance vieille tuile, ardoise ou bois.

La pente minimum est fixée à 40° (89%) pour les bâtiments d'habitation. Cette pente ne concerne pas : les constructions annexes, les extensions de bâtiment existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités récréatives.

Baies extérieures

Les fenêtres, portes et portes-fenêtres des habitations auront une proportion qui doit s'harmoniser avec les façades anciennes des hameaux visibles; il en sera de même des

lucarnes. Les chiens-assis auront un linéaire au plus égal au tiers de la longueur de la rive du toit concernée.

Extensions et annexes

Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants.

Insertion des constructions sur le terrain naturel

Afin de prévenir le mitage et pour assurer une qualité architecturale des constructions bâties sur des terrains en pente, le nombre de volumes doit être limité.

- Les remblais et déblais apparents n'excéderont pas 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux (piscine, terrasse...)
- Les murs de soutènement de relief à créer n'excéderont pas 0,80m par rapport au sol naturel avant travaux (piscine, terrasse ...). Pour les reliefs existants, les murs ne seront pas plus hauts que les terres à soutenir.

En cas d'extension de bâtiments existants : un seul volume est autorisé.

Sous-sol

Si un sous-sol est prévu et s'il n'est pas totalement enterré, les remblaiements d'ornement (« tumulus ») visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0,60 mètre.

Constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes

L'édification de constructions neuves, proposant une architecture innovante et répondant à un intérêt environnemental, peuvent être soumises à une dérogation par la Commune de Marzy, lorsque les choix architecturaux et techniques ne correspondent pas au règlement en vigueur dans la zone.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter :

Les arbres et plantations existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans le secteur Nd des espaces boisés protégés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme) : Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, sauf exceptions prévues par la réglementation.

Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Il conviendra de vérifier que les plantations sont conformes à l'arrêté du 12 août 1994, relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.

SECTION 3 N – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à :

Secteur N : non fixé

Secteur NL : 0,15

- Le COS n'est pas applicable dans le cas de réhabilitation de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
- Pour les reconstructions de bâtiments autorisés par l'article 1, le COS applicable est celui constaté avant destruction lorsqu'il dépasse le COS admissible .