MALIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
PIECE N°3
Modification simplifiée n°1

Du développement local au développement durable
CDHU

Conseil Développement Habitat Urbanisme
(Siège social)
11 rue Pargeas, 10000 Troyes
Tél: 03 25 73 39 10

CDHU
5 Bd St-Exupéry, 58000 Nevers
Tél: 03 86 36 01 51

CDHU
9 Bd Vaulabelle, 89000 Auxerre
Tél: 03 86 51 79 31

INTRODUCTION

Dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, la commune de Maligny, au travers de son projet urbain, a identifié plusieurs secteurs d'urbanisation future, conformément aux dispositions de l'article R 123-6 du Code de L'Urbanisme.

ART R.123-6

Les zones à urbaniser sont dites »Zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fuir et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ART L.123-1

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenue pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et orientations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

A savoir…

Les orientations d'aménagement constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'une pièce exposant la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

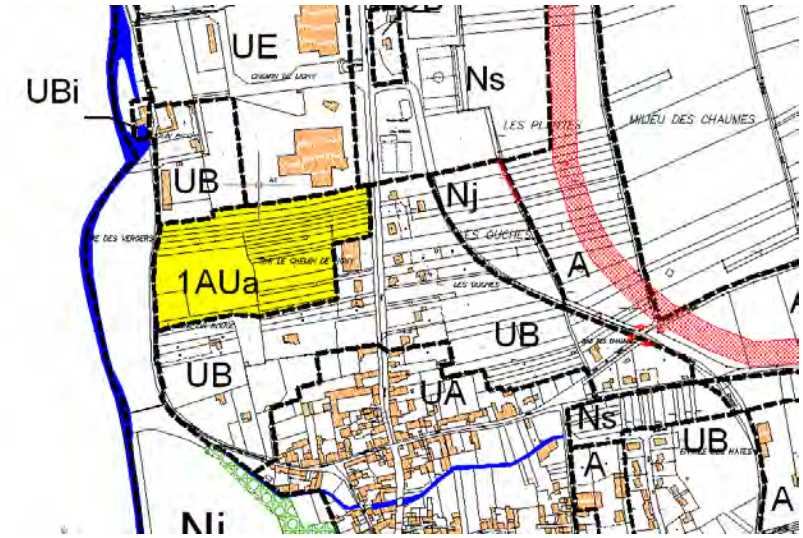
Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec les orientations générales définies dans le PADD.

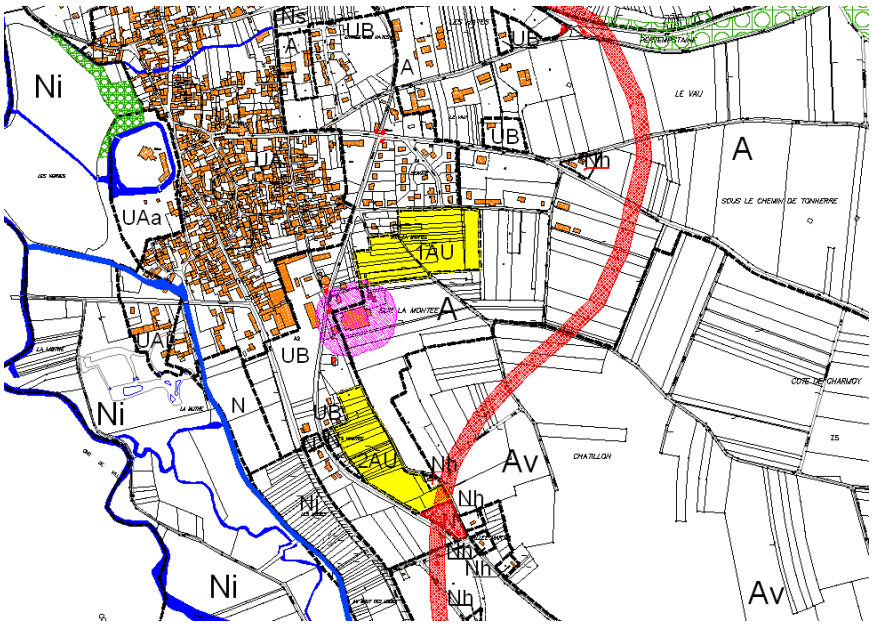
Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement **dans une relation de compatibilité.**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maligny envisage la création de 3 zones d'urbanisation future à vocation d'habitat répartie selon un phasage d'ouverture dans le temps signalé par un classement en 1AU et 2AU.

Zone 1AU à vocation d'habitat : 2 secteurs ouverts immédiatement à l'urbanisation et située aux lieudits « le Chemin de Ligny » (1AU), « Sur la Montée » (1AU)

Zone 2AU à vocation d'habitat non ouverte à l'urbanisation au lieudit « Les Hantes »





AMENAGEMENT DU SECTEUR « CHEMIN DE LIGNY »

Les terrains à aménager se situent sur le bourg, en prolongement du bourg en direction de la commune de Ligny-le-Châtel. Le secteur envisagé se situe en continuité d'une zone résidentielle et à proximité du pôle sportif et de la zone artisanale.

L'accès à cette zone s'effectuera par la RD91.

POTENTIALITES :

- Présence des réseaux à proximité (à la fois adduction en eau potable et assainissement collectif)

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur communal participera à une densification du village et à donner une forme urbaine homogène.

- L'ouverture à l'urbanisation permettra de répondre à la demande de terrains à bâtir sur le territoire communal.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Prévoir un aménagement en deux temps :
Afin de répartir dans le temps l'accueil des nouveaux habitants, les terrains situés dans le secteur de la rue des Maisons Rouges (secteur matérialisé sur le schéma d'aménagement) peuvent être aménagés individuellement. Le reste du secteur doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Créer un nouveau lieu de vie, en construisant un projet d'aménagement d'ensemble :
Ce secteur ouvert à l'urbanisation va permettre de créer une jonction urbaine entre le faubourg et les dernières constructions à vocation d'habitation. L'ouverture va permettre donc de créer un lieu de vie, à proximité du centre bourg.

S'appuyer sur les voiries existantes pour desservir le secteur d'habitat futur :
Les accès à la zone s'effectueront principalement part la RD 91 permettant de rejoindre les axes structurants du territoire.

Aménager un espace vert central :
Cet objectif d'aménagement a pour vocation de créer du lien social et de conforter l'identité de la zone comme un nouveau lieu de vie. Aujourd'hui, les opérations d'aménagements réalisées sur le territoire communal ont donné la faveur aux constructions d'habitations, ne favorisant pas le contact entre voisins, la rencontre entre résidents et les autres habitants de la commune. L'aménagement de cet espace a pour vocation de créer du lien social entre habitants et entre générations. Cet espace devra représenter au moins 10 % de la superficie de la zone.

Offrir un cadre de vie:
Les opérations d'aménagement antérieures n'ont laissé aucune place à de la végétation, ne favorisant pas ainsi un lieu de vie agréable, une intégration paysagère des constructions et la création d'un lien social entre riverains et habitants.
La volonté municipale d'arborer les voiries et le cheminement piéton a pour but de répondre à la création d'un cadre de vie agréable, de favoriser les déplacements alternatifs y compris par période de grande chaleur et de favoriser le lien social. Ainsi, le secteur d'urbanisation deviendrait un lieu de promenade pour tout à chacun, et par conséquent un vecteur de rencontre et d'échanges. L'aménagement devra comprendre une liaison piétonne entre la Grande Rue et la rue des Maisons Rouges, elle devra idéalement passer par l'espace vert central.

Une fenêtre visuelle sur la vallée, depuis l'espace vert central, est à préserver. Une transition paysagère sera à créer au nord de la zone.

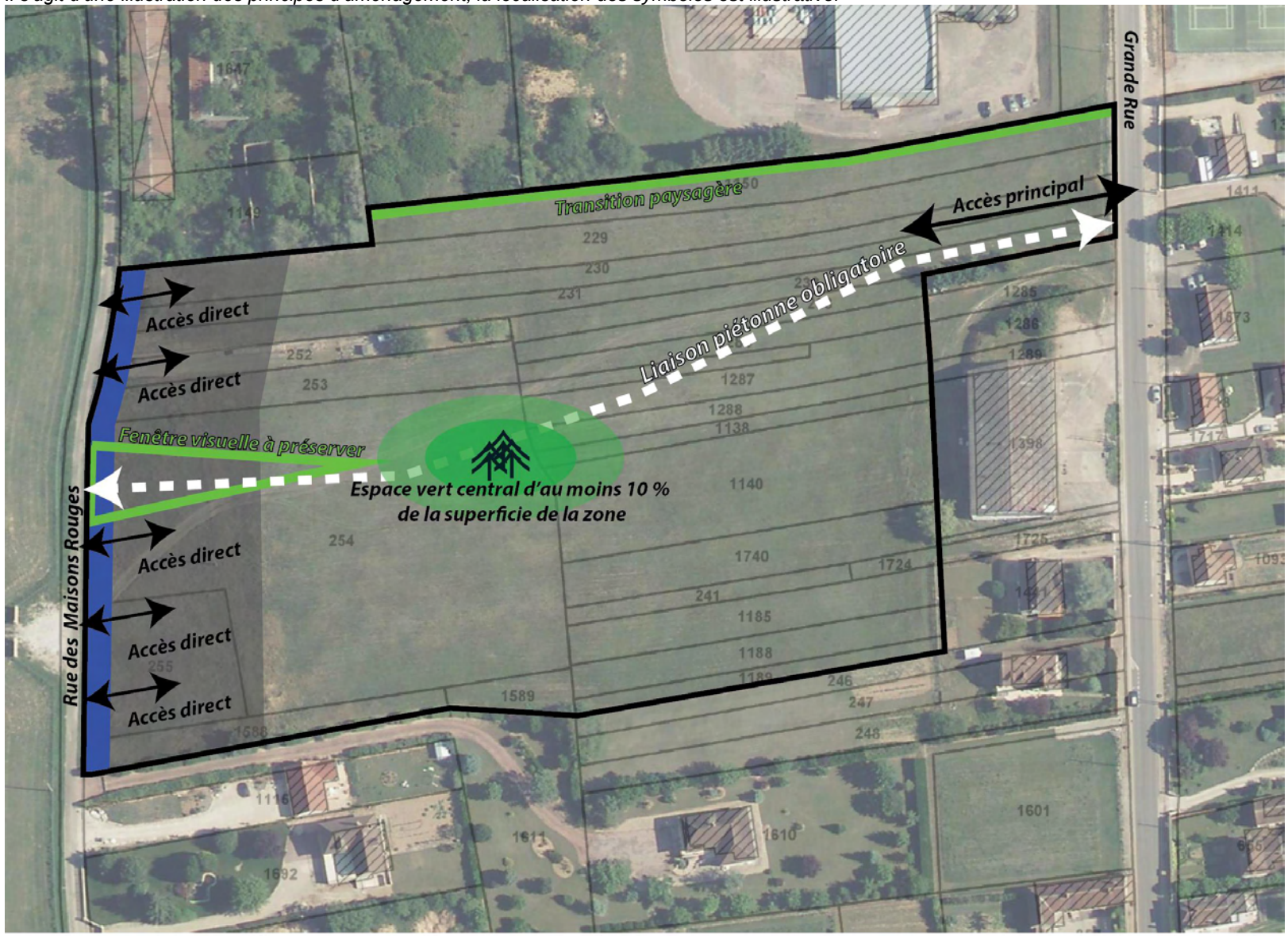
Porter une attention spécifique au risque d'inondation :

Le secteur de la rue des Maisons Rouges, identifié sur le schéma d'aménagement, est concerné par un risque d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de ruissellement et de coulées de boues sur le bassin versant du Chablisien. Ainsi les aménagements, les infrastructures et les constructions devront respecter les prescriptions du document et notamment n'autoriser la construction de constructions à usage d'habitation uniquement au-dessus de la cote de référence.

Enfin les constructions devront être en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la rue des Maisons Rouges.

Schéma d'aménagement :

Il s'agit d'une illustration des principes d'aménagement, la localisation des symboles est illustrative.



Secteur de la rue des Maisons Rouges

AMENAGEMENT DU SECTEUR « SUR LA MONTÉE »

Les terrains à aménager se situent en continuité de l'urbanisation, au sud du Chemin de Beaune et à l'est de la rue des Coteaux Fleuris. Il s'agit de prolonger cette zone d'habitat pavillonnaire de part et d'autre du Chemin de la Montée.

POTENTIALITES :

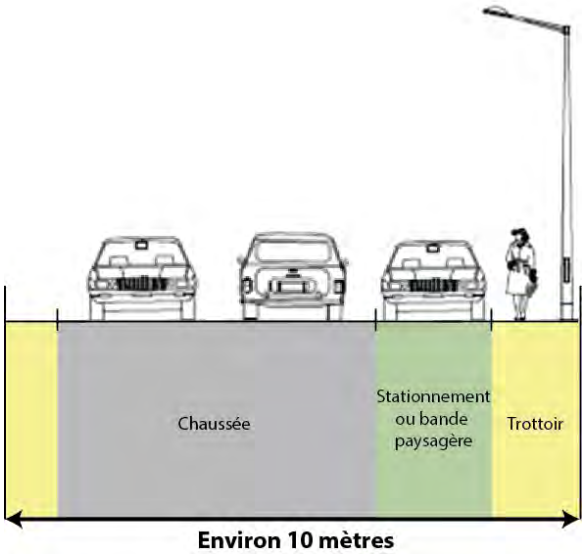
- Présence des réseaux à proximité (à la fois adduction en eau potable et assainissement collectif).

- L'ouverture à l'urbanisation permettra de répondre à la demande de terrains à bâtir sur le territoire communal.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Prévoir un aménagement en deux temps :
Le secteur est divisé en deux parties. Si le projet peut être global, chaque partie peut aussi faire l'objet d'un projet séparément, cependant ce projet doit respecter les prescriptions ci-dessous.

Prévoir une desserte cohérente de la zone :
Le long du Chemin de Beaune les accès seront directement sur la route.
Le reste de la zone sera desservie par une voirie principale en double sens dont la composition (trottoir, stationnement, bande paysagère…) est présentée par le schéma ci-dessous :



Cette voirie principale aura la forme d'une boucle allant du Chemin de Beauce à la partie nord du Chemin de la Montée (cf schéma d'aménagement page suivante). D'autres voiries peuvent être réalisées pour desservir la zone mais elles devront être connectées à la voirie principale.

La partie du Chemin de la Montée intégrée dans le secteur pourra desservir quelques constructions, toutefois il devra permettre les déplacements doux (piétons notamment).

Dans le cadre d'un aménagement en deux temps, le Chemin de la Montée sera utilisé pour éviter la création d'une route en impasse, ce qui est interdit dans la zone.

Aménager un espace vert :

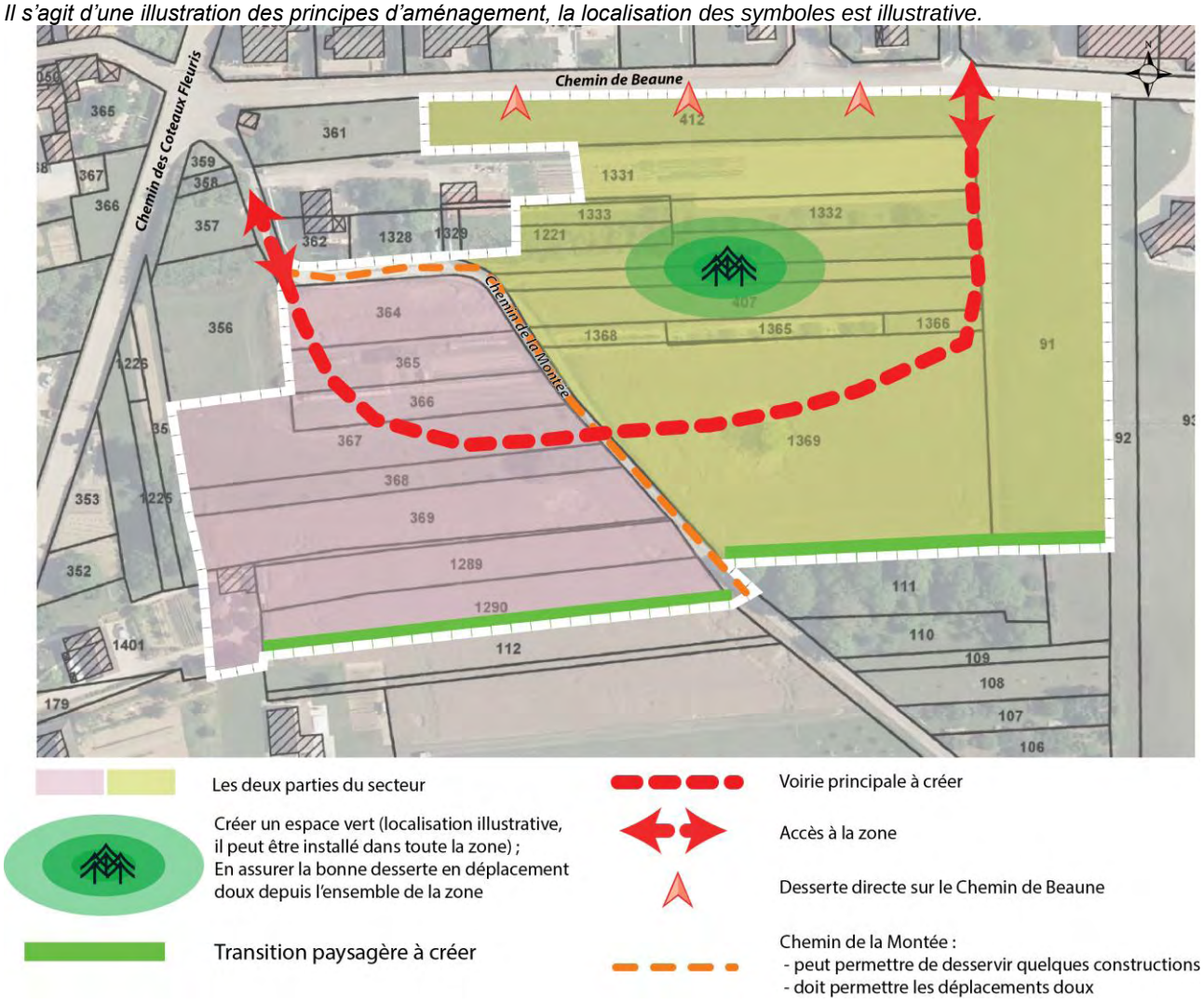
La création d'un espace vert a pour vocation de créer du lien social et de conforter l'identité de la zone comme un nouveau lieu de vie. Ainsi un espace vert d'au moins 800 m² devra être créé.
Cet espace devra être bien desservi en liaison piétonne (trottoir compris) depuis toute la zone.

Prévoir une intégration paysagère :

Bien qu'elle ne se situe pas dans une position d'entrée de ville, la zone marque la nouvelle frontière urbaine et sera particulièrement visible depuis les vignes. Ainsi les franges sud, de part et d'autre du Chemin de la Montée, doivent comprendre une transition paysagère au moins marquée par une haie d'essences locales.

Schéma d'aménagement :

Il s'agit d'une illustration des principes d'aménagement, la localisation des symboles est illustrative.



AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE »

Les terrains à aménager se situent le long de la RD91, en prolongement de la zone artisanale actuelle en direction de la commune de Ligny-le-Châtel.

L'accès à cette zone s'effectuera par la voie de desserte de la zone artisanale.

POTENTIALITES :

- Présence des réseaux à proximité (à la fois adduction en eau potable et assainissement collectif)

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur communal offrira de nouvelles possibilités foncières à vocation d'activités économiques et favorisera un équilibre emploi/habitat sur le territoire communal

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

MALIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT
PIECE N°4
Modification simplifiée n°1

Du développement local au développement durable
CDHU

Conseil Développement Habitat Urbanisme
(Siège social)
11 rue Pargeas, 10000 Troyes
Tél: 03 25 73 39 10

CDHU
5 Bd St-Exupéry, 58000 Nevers
Tél: 03 86 36 01 51

CDHU
9 Bd Vaulabelle, 89000 Auxerre
Tél: 03 86 51 79 31

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

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

- **R 111-1 :** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111- 20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Restent applicables :

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

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

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

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

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

L 110 : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement* ».

L 121-1 : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1º à 3º sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

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

R 123-13 : Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi nº 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi nº 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1º, 2º et 3º de l'article L. 126-1 du code rural
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

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

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les plans comportent aussi les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles**

1 - les **ZONES URBAINES** sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre U. Elles sont regroupées dans le titre II du présent règlement et comprennent :

- **la zone UA** : zone urbaine constructible ancienne à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes
  Elle comprend les secteurs suivants :
  UAa : secteur urbain ancien remarquable
  UAi : secteur urbain constructible ancien à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes, concerné par le risque inondation du Serein

- **la zone UB** : zone urbaine constructible récente à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes
  Elle comprend le secteur suivant :
  UBi : secteur urbain constructible récent à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes, concerné par le risque inondation du Serein

- **la zone UE** : Zone urbaine constructible à vocation d'activités

2 - les **ZONES A URBANISER**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre AU. Elles sont regroupées dans le titre III du présent règlement et comprennent :

La zone 1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes.
Elle comprend le secteur suivant :
1AUa : secteur urbain constructible à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes sur lequel s'applique des orientations d'aménagement.

La zone 2AU : Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes.

3 - les **ZONES AGRICOLES**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre A. Elles sont regroupées dans le titre IV du présent règlement et comprennent :

La zone A : zone agricole

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

Elle comporte :

- un secteur **Av** inconstructible correspondant au périmètre du vignoble inscrit en Appellation d'Origine Contrôlée.

4 - les **ZONES NATURELLES**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre N. Elles sont regroupées dans le titre V du présent règlement.

La zone N : Zone naturelle inconstructible.

Elle comporte :

- un secteur **Nh** à vocation d'habitat
- un secteur **Ni** secteur naturel concerné par le risque inondation du Serein
- un secteur **Nj** à vocation de jardins
- un secteur **Ns** à vocation d'activités de loisirs et sportives

5 - Les **ESPACES BOISES CLASSES** à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.5 et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6 - Les **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES

1 Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 421-12) instituée par délibération municipale.

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

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

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

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

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

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

5 Les éléments bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1 7° sont dans le champ d'application du permis de démolir (art R 123-11).

6 La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communale. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

---oOo---

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU. Conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractères et vocation de la zone

Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune. La zone UA est une zone urbaine de caractère central et caractérisée par un parcellaire très étroit et des bâtiments construits en ordre continu.

Elle comprend le secteur UAa correspondant à l'emprise du château de Maligny, site inscrit à l'inventaire des sites pittoresques de l'Yonne.

Elle comprend un secteur UAi concerné par les risques d'inondation du Serein.

Section I

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

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

En ce qui concerne les constructions, sont interdits :
- Les nouvelles constructions à usage industriel.
- Les nouvelles exploitations agricoles
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone Les installations classées, sous réserve des dispositions de l'article 2.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone, en application de l'article R. 111.2 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :
- Les antennes de radiotéléphonie mobile
- Les parcs d'attraction.
- Les garages collectifs de caravanes en plein air.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :
- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

Sur le secteur UAa :

- Toute construction qui nuirait par son aspect, sa destination à la qualité du site du château de Maligny

Sur le secteur UAi :

- Toute nouvelle construction hormis celle admises à l'article Uai2 destinée à accueillir des personnes et des biens et pouvant augmenter l'aléa ou le nombre de personnes soumis à cet aléa.
- Toute réalisation de remblais ou d'exhaussement de sol.
- La réalisation de sous-sol.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1 Les constructions à destination d'activités économiques (commerces, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

2 Les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que leur surface hors œuvre, nette ne dépasse pas 100 m^2

3 Les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation

5 Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

6 les extensions accolées ou non des constructions existantes à destination agricoles.

<u>Sur le secteur UAa :</u>

- Les travaux de restauration, de construction, de reconstruction ou d'amélioration des bâtiments du château sont autorisés dans les conditions fixées par l'arrêté du ministre d'Etat à la culture en date du 20 mai 1976.

Sur le secteur UAi :

- L'aménagement de nouvelles extensions est autorisée sous réserve d'être implantée sur vide sanitaire aéré et non transformable ou sur pilotis.
- Le premier plancher des constructions devra être construit au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, ou à défaut à plus de 50 centimètres au-dessus du terrain naturel.

Section II
Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 Accès

1 - tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

5 - La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 8 mètres.

2 Voirie

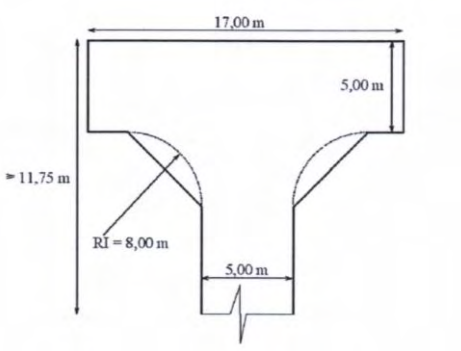
1 - Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories et permettre la défense incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.

2 - Les passages privés doivent avoir au minimum 4 mètres de large et porté à 5 mètres si l'habitation desservie se situe à plus de 60 mètres de la voie publique de desserte.

3 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

4 - Les impasses privées de plus de 30 mètres doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura pour dimension :
- une raquette de 9 mètres minimum

Un « T » avec les dimensions ci-dessous



5 – Les nouvelles voies créées devront être conforme aux normes de l'accessibilité.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales prévu à cet effet lorsqu'il existe et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'évacuation des eaux pluviales sera obligatoirement réalisée sur les terrains privés.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous~~,~~
- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).
Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4) Electricité et téléphone :

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

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

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans le prolongement d'un bâtiment existant, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé,
- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

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

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

UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
- Soit en respectant une marge d'isolement de 3 mètres au minimum

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

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

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

La distance minimale entre deux bâtiments d'habitation ne peut être inférieures à 4 mètres.

Si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairement, la distance minimale entre les deux bâtiments d'habitation est portée à 6 mètres

UA 9 EMPRISE AU SOL

Sur le secteur UAi :

- 30% maximum de la superficie du terrain incluse en zone inondable pour des constructions à vocation d'habitat et de leurs annexes,

- 40% maximum de la superficie du terrain incluse en zone inondable pour des constructions à vocation d'activités économiques, de services et de leurs annexes.

UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+2+combles. Dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier…) autorisée est de 6 mètres au faîtage.
La hauteur des extensions des bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et entrepôts autorisées à l'article UA2 est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.

UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

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

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades…) Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal, maison pays de Loire…) sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

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

Forme des toitures:

- Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent comporter au minimum deux versants avec une pente comprise entre 40° et 50°.

- Les toits avec un nombre de pans supérieurs ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente la même pente moyenne.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 10m^2 ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

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

Matériaux et couleurs :

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage…).

En ce qui concerne les bâtiments d'activités économiques, les bardages devront présenter une unité d'aspect en terme de matériaux et de couleurs, compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … est interdit. Les façades doivent être peintes ou enduites à

moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels pierre, bois,…

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

L'emploi de matériaux brillant est interdit.

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit par des murs,
- soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal sur mur bahuts.

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

- La hauteur maximale des murs bahuts respectera la proportion suivante 1/3 ou 2/3 de la clôture.

- les haies végétales doivent être plantées au moins à 0.50 m de la limite de parcelle.

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

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

- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace naturel.

Sur le secteur UAi :

Les clôtures sont autorisées sous réserve qu'elles assurent une transparence hydraulique, caractérisée par une large maille, ou ajourées sur les deux tiers de la surface, située sous la cote des plus hautes eaux connue ou à défaut à plus de cinquante centimètres au-dessus du terrain naturel.

Publicité

Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de l'égout des toitures.

Divers

Les citernes de combustibles, les récupérateurs d'eaux pluviales et les compostières doivent être dissimulés.

UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

⇨ Les constructions à usage d'habitation présenteront une place de stationnement par tranche de 80m^2 de SHON.

⇨ Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement pour 50m^2 de SHON. Ces constructions aménageront en supplément des aires de stationnements pour les poids lourds et véhicules utilitaires.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat sans création de logement supplémentaire.

UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre par 200 m^2 de parcelle.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places.

Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

Section III

Possibilités maximales d'occupation du sol

UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractères et vocation de la zone

Principalement affectée à l'habitation, cette zone de densité faible où prédominent les maisons individuelles, peut accueillir des constructions ayant cette destination (individuelles et groupées) et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle comprend un secteur UBi concerné par les risques d'inondation du Serein.

Section I

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

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

En ce qui concerne les constructions, sont interdits :
- Les nouvelles constructions à usage industriel.
- Les nouvelles exploitations agricoles,
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone Les installations classées, sous réserve des dispositions de l'article 2.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone, en application de l'article R. 111.2 du Code de l'Urbanisme.

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

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :
- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

Sur le secteur UBi :

- Toute nouvelle construction, hormis celle autorisée à l'article UBi2 destinée à accueillir des personnes et des biens et pouvant augmenter l'aléa ou le nombre de personnes soumis à cet aléa.
- Toute réalisation de remblais ou d'exhaussement de sol.
- La réalisation de sous-sol.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 Les constructions à destination d'activités économiques (commerces, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

2 Les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

3 Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation

4 Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

5 les extensions accolées ou non des constructions existantes à destination agricoles.

Sur le secteur UBi :

- L'aménagement de nouvelles extensions est autorisé sous réserve d'être implantée sur vide sanitaire aéré et non transformable ou sur pilotis.

Le premier plancher des constructions devra être construit au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, ou à défaut à plus de 50 centimètres au-dessus du terrain naturel.

Section II
Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 Accès

1 - tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute

construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.
3 - La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 8 mètres.

2 Voirie

1 - Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories et permettre la défense incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.

2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

3.- Les impasses privées de plus de 30 mètres doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

4 - Les nouvelles voies créées devront être conforme aux normes de l'accessibilité.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales prévu à cet effet lorsqu'il existe et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'évacuation des eaux pluviales sera obligatoirement réalisée sur les terrains privés.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous~~,~~
- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).
Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4) Electricité et téléphone :

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

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

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1 Les constructions en bordure des voies publiques doivent être édifiées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, à moins qu'un plan d'alignement n'indique une autre distance

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

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

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

Les constructions qui n'excèdent pas 3 mètres de hauteur doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement de 3 mètres au minimum.

Les autres constructions doivent être implantées :
- Soit en limite séparative sur une seule façade,
- Soit en respectant une marge d'isolement de 3 mètres au minimum

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

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

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

La distance minimale entre deux bâtiments d'habitation ne peut être inférieures à 4 mètres.

Si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairement, la distance minimale entre les deux bâtiments d'habitation est portée à 6 mètres

ARTICLE.UB.9 - EMPRISE AU SOL

Sur le secteur UBi :

- 30% maximum de la superficie du terrain incluse en zone inondable pour des constructions à vocation d'habitat et de leurs annexes,
- 40% maximum de la superficie du terrain incluse en zone inondable pour des constructions à vocation d'activités économiques, de services et de leurs annexes.
-

ARTICLE.UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation autorisées est R+1+combles.

La hauteur maximale autorisée des annexes liées à l'habitation est de 6 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions agricoles, artisanales, commerciales et à vocation d'entrepôts autorisées à l'article UA2 est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE.UB.11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

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

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades…) Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal, maison pays de Loire…) sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

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

Toitures :

Les toitures des maisons individuelles doivent présenter une pente comprise entre 40° et 50°, avec un minimum de deux pans. Les toitures à un pan sont interdites pour les bâtiments à vocation d'habitation.

- Les toits avec un nombre de pans supérieurs ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente la même pente moyenne.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 10m^2 ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

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

Matériaux et couleurs :

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage…).

En ce qui concerne les bâtiments d'activités économiques, les bardages devront présenter une unité d'aspect en terme de matériaux et de couleurs, compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … est interdit. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

L'emploi de matériaux brillant est autorisé dans une limite de 20% de la construction.

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit par des murs,
- soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal sur mur bahuts.

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

- La hauteur maximale des murs bahuts respectera la proportion suivante 1/3 ou 2/3 de la clôture.

- les haies végétales doivent être plantées au moins à 0.50 m de la limite de parcelle.

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

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

- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace naturel.

Sur le secteur UBi :

Les clôtures sont autorisées sous réserve qu'elles assurent une transparence hydraulique, caractérisée par une large maille, ou ajourées sur les deux tiers de la surface, située sous la

cote des plus hautes eaux connue ou à défaut à plus de cinquante centimètres au-dessus du terrain naturel.

Divers

Les citernes de combustibles, les récupérateurs d'eaux pluviales et les compostières doivent être dissimulés.

ARTICLE.UB.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

⇨ Les constructions à usage d'habitation présenteront une place de stationnement par tranche de 80m^2 de SHON avec un minimum de 2 places de stationnement.

⇨ Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement pour 50m^2 de SHON. Ces constructions aménageront en supplément des aires de stationnements pour les poids lourds et véhicules utilitaires.

⇨ Les constructions à usage de restaurant et d'hôtel présenteront une place de stationnement pour 30m^2 de SHON. Une place supplémentaire est exigée par tranche de 90m^2 de SHON pour le personnel.

ARTICLE.UB.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre par 200 m^2 de parcelle.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 5% de la superficie de la zone concernée devra être paysager, réparti entre un espace public central et des plantations le long des voies de desserte.

Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

Section III

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE.UB.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractères et vocation de la zone

La zone UE est une zone équipée destinée aux activités (industries nuisantes ou non, artisanat, commerces, activités tertiaires).

Section I

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

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

Sont interdits sur toute la zone :

- Les constructions à usage d'habitation, hormis celle autorisée à l'article UE2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
- Les dépôts d'ordures ménagères, de véhicules hors d'usage, de gravats
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Parcs d'attraction
  - Aires de jeux et de sports,
  - Exhaussement et affouillement du sol, non liés à une construction autorisée et dans les limites de l'article UE2.
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme.

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

Nonobstant les dispositions de l'article UE1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Une habitation par entreprise destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux, seulement si elle est accolée ou intégrée au bâtiment d'activités.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux besoins quotidiens des ménages doivent être éloignées de 30 mètres minimum de la limite des zones destinées à l'habitation.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.
- Les exhaussements autorisés sont limités à 2 mètres de hauteur.

Section II

Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Ce passage privé doit avoir au minimum 6 mètres de largeur libre et être carrossable en tout temps.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel direct sur la RD91 est interdit

Les accès de toute construction ou installation doivent être aménagés afin de ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques (automobilistes, pétons, cyclistes…) ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doit être aménagé de telle manière que la visibilité soit assurée, sur une longueur de 20 mètres de part et d'autres de l'axe de l'accès, et situé à 3 mètres minimum de la limite de la chaussée de la voie publique.

2 Voirie

La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les nouvelles voies créées devront être conforme aux normes de l'accessibilité.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur, en particulier en ce qui concerne les pré-traitements éventuels.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si leur température est inférieures à 30° compte tenu des débits respectifs des rejets et d'étiage du milieu naturel récepteur.

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès sa réalisation.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales devront faire l'objet d'une récupération ou d'une infiltration à la parcelle

Les eaux pluviales de surface polluées doivent être récupérées et traitées avant leur infiltration ou rejet dans le milieu naturel.

4 Electricité

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

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

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

En bordure des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être édifiées au moins à 15 mètres de l'axe de la voie, à l'exception des annexes de faibles importances et portiques éventuels, nécessaires à l'équipement des accès et parking.

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

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

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

- Tout point d'une construction doit être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance minimale entre deux bâtiments ne peut être inférieures à 6 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections et la hauteur maximale sera prise au milieu de chacune d'elles par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités autorisées est de 15 mètres au faîtage du toit.

Cette limite peut être dépassée si l'activité abritée par la construction l'exige, sous réserve de prescriptions spéciales concernant l'aspect de la construction.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

1 Toitures

Les toitures des bâtiments d'activités doivent présenter une pente minimum de 15°, avec deux pans.
Les maisons d'habitation présenteront quant à elles, une toiture à deux pans au minimum avec une pente supérieure à 5°0°

2 Façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportion et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les façades doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits, à moins de faire le tour du bâtiment.

3 Matériaux et revêtements

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … est interdit. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les bardages devront présenter une unité d'aspect en terme de matériaux et de couleurs, compatibles avec l'environnement naturel de la zone. Les bardages seront obligatoirement prélaqués.

Les bois non traités sont interdits

4 Couleurs

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc. La dominante doit être claire et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

La couleur rouge est interdite pour les matériaux de couverture.

5 Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit par des murs,
- soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal sur mur bahuts.

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

- La hauteur maximale des murs bahuts doit respecter une proportion de 1/3 ou 2/3 de l'ensemble de la clôture.

- les haies végétales doivent être plantées au moins à 1 m de la limite de parcelle.

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

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

- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace naturel.

Divers
Les citernes de combustibles, les dépôts de matériaux autorisés, les récupérateurs d'eaux pluviales doivent être dissimulés.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

⇨ Les constructions à usage d'habitation présenteront une place de stationnement par tranche de 80m^2 de SHON avec un minimum de 2 places de stationnement.

⇨ Les constructions à usage d'activités présenteront deux places de stationnement pour 80m^2 de SHON. Ces constructions aménageront en supplément des aires de stationnements pour les poids lourds et véhicules utilitaires.

⇨ Les constructions à usage de bureaux présenteront deux places de stationnement pour 50m^2 de SHON

⇨ Les constructions à usage de commerces présenteront 4 places de stationnement pour 100m^2 de surface de vente.

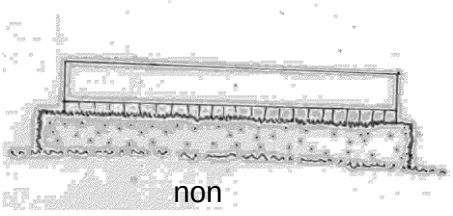
ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES _ PLANTATIONS

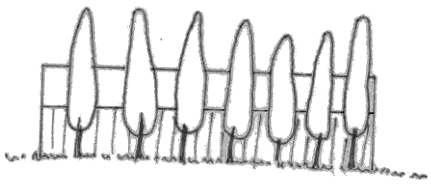
Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations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

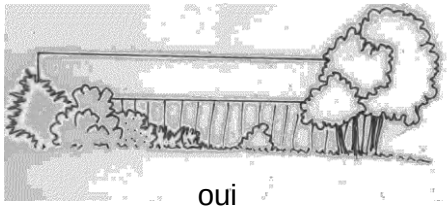
Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbres par 100 m^2 de parcelle.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places.

Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure correspondant au paysage environnant.


non


non


oui

Section III

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractères et vocation de la zone

La zone 1AU comprend les parties de la zone naturelle peu ou pas équipée de Maligny où l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitations ou d'activités non nuisantes est envisagée sous réserve de la présence des équipements nécessaires à la constructibilité.

Elle comprend un secteur 1Aua relatif au lieudit « Chemin de Ligny », où des orientations d'aménagement opposables sont prévues (Cf pièce n°3 du P.L.U.). La zone 1AU sur le lieudit « Sur la Montée » comprend également une orientation d'aménagement (cf pièce n°3 du PLU).

Section I

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

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

En ce qui concerne les constructions, sont interdits :
- Les nouvelles constructions à usage industriel.
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
-

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

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :
- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 Les constructions à destination d'activités économiques (commerces, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

2 Les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

3 Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation

4 Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

Section II
Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1 Accès

1 - tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

1 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.
2 La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 8 mètres.

Sur le secteur 1Aua :

- Un accès sécurisé devra être aménagé entre la voie de desserte et la RD91, en accord avec les services du Conseil général, gestionnaire de la voie..

2 Voirie

1 - Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories et permettre la défense incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.

2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

3.- Les impasses privées de plus de 30 mètres doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

4 - Les nouvelles voies créées devront être conforme aux normes de l'accessibilité.

Sur le secteur 1Aua :

- les voies en impasse sont interdites.
- Toute aménagement de voirie nouvelle comprendra la création d'une circulation douce
- Aucune sortie collective n'est autorisée sur la rue des Maisons Rouges
- Les nouvelles voies créées devront être conforme aux normes de l'accessibilité.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales prévu à cet effet lorsqu'il existe et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Un puisard est obligatoire (PPR)

En l'absence de réseau collectif, l'évacuation des eaux pluviales sera obligatoirement réalisée sur les terrains privés.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous~~,~~
- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).
Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4) Electricité et téléphone :

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

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

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1 Les constructions en bordure des voies publiques doivent être édifiées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, à moins qu'un plan d'alignement n'indique une autre distance
2. L'extension des constructions existante à la date d'approbation du P.L.U., en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

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

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

Les constructions qui n'excèdent pas 3 mètres de hauteur doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement de 3 mètres au minimum.

Les autres constructions doivent être implantées :
- Soit en limite séparative sur une seule façade,
- Soit en respectant une marge d'isolement de 4 mètres au minimum

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

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

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

La distance minimale entre deux bâtiments d'habitation ne peut être inférieures à 4 mètres.

Si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairement, la distance minimale entre les deux bâtiments d'habitation est portée à 6 mètres

Dans le cadre d'une opération groupée d'habitation, une mitoyenneté des constructions est permise dans la limite de deux logements.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation autorisées est R+1+combles.

La hauteur des constructions artisanales, commerciales et à vocation d'entrepôts autorisées à l'article AU2 est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

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

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades…) Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal, maison pays de Loire…) sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

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

Toitures :

Les toitures des maisons individuelles doivent présenter une pente comprise entre 40° et 50°, avec un minimum de deux pans. Les toitures à un pan sont interdites pour les bâtiments à vocation d'habitation.

- Les toits avec un nombre de pans supérieurs ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente la même pente moyenne.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 10m^2 ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

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

Matériaux et couleurs :

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,

- soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage…).

En ce qui concerne les bâtiments d'activités économiques, les bardages devront présenter une unité d'aspect en terme de matériaux et de couleurs, compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … est interdit. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit par des murs,
- soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal sur mur bahuts.

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

- La hauteur maximale des murs bahuts respectera la proportion d'1/3 ou de 2/3 de la hauteur totale de la clôture.

- les haies végétales doivent être plantées au moins à 0.50 m de la limite de parcelle.

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

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

- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace naturel.

Divers

Les citernes de combustibles, les récupérateurs d'eaux pluviales et les compostières doivent être dissimulés.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

⇨ Les constructions à usage d'habitation présenteront une place de stationnement par tranche de 80m^2 de SHON avec un minimum de 2 places de stationnement.

⇨ Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement pour 50m^2 de SHON. Ces constructions aménageront en supplément des aires de stationnements pour les poids lourds et véhicules utilitaires.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une place de stationnement supplémentaire sera exigée pour 2 logements destinée au stationnement des visiteurs, et répartie de manière équilibrée sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre par 200 m^2 de parcelle.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 5% de la superficie de la zone concernée devra être paysager, réparti entre un espace public central et des plantations le long des voies de desserte.

Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

Sur le secteur 1Aua :

- Les cheminements piétons feront l'objet de plantations arbustives caduques
- Un espace central paysager et arboré doit être aménagé
- Une fenêtre visuelle sur la vallée du Serein doit être maintenue en prolongement de l'espace central paysager.

Section III

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractères et vocation de la zone

La zone 2AU comprend les parties de la zone naturelle non équipée de Maligny où l'extension de l'urbanisation est envisagée à long terme sous réserve d'une modification du P.L.U. La procédure de modification du PLU veillera à définir un projet qualitatif.

Section I

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

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions ou installations sur ces zones sont interdites, exceptées celles admises à l'article 2AU2.

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

Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont utiles à la desserte de la zone.

Section II

Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non règlementé par le PLU

.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé par le PLU

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Non règlementé par le PLU

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

Non règlementé par le PLU

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

Non règlementé par le PLU

ARTICLE. 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé par le PLU

ARTICLE. 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé par le PLU

ARTICLE. 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé par le PLU

ARTICLE. 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé par le PLU

ARTICLE. 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé par le PLU

Section III

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE. 2AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé par le PLU

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères et vocation de la zone

La zone A est une zone naturelle, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse du sol.
Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles
Elle comprend un secteur Av correspondant au périmètre AOC et inconstructible pour des raisons paysagères

Section I

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières (excepté sur le secteur Av) :

- Les constructions destinées à l'activité agricole
- Le changement de destination des anciens corps de ferme à vocation de gîtes
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure
- Les constructions à usage d'habitation seulement si elles sont directement liées et nécessaires à) l'activité agricole (logement de l'exploitant lui-même) et si elles sont implantées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation (moins de 50 mètres).
- Les constructions à usage d'équipement collectif public, seulement si elles ne nuisent ni au fonctionnement et au développement de l'activité agricole, ni à l'intérêt des paysages.
- Les annexes liées à une maison d'habitation autorisée sur la zone.

Sur le secteur Av

Les équipements publics d'intérêt général

Section II

Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1 Accès

1.1 : pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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

1.3 : toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.4 : les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

1.5 : Aucun nouvel accès sur la RD91 n'est autorisé.

2 Voirie

2.1 : les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1) Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement :

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par poste individuels de relèvement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

3) Eaux Pluviales :

3.1 : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.

3.2. : en l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4) Electricité et téléphone :

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques ainsi que de leurs branchements est imposée.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle sera obligatoirement implantée à 10 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques (excepté le long des rues de la Margotte et des Plantes » .

Sur les rues de la Margotte et des Plantes, les constructions devront s'implanter à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En secteur Av :

Les équipements publics d'intérêt général devront être implantés au minimum à 1 mètre de l'emprise public.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle sera obligatoirement implantée en respectant une marge d'isolement égale à 8 m minimum par rapport aux limites séparatives (excepté le long des rues de la Margotte et rue des Plantes.

Sur les rues de la Margotte et des Plantes, les constructions devront s'implanter :
- soit en limites séparatives sur une seule façade
- soit avec un recul minimum de 4 mètres

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions doit être au minimum de 4 m afin de répondre aux besoins de lutte contre l'incendie.

Article A 9 : Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol de 0.8 maximum est exigé.

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.
Pour l'application de ce paragraphe, ne sont pas pris en compte les parties de constructions suivantes : ouvrages techniques et autres superstructures tels que ouvrages de faible emprise (souche de cheminée et de ventilation, antenne, paratonnerre, capteur solaire,etc…)

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 15 mètres pour les silos et les cuves; au delà de cette hauteur, l'autorisation de construire peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect

- 12 mètres au faîtage du toit pour les constructions agricoles autres que les silos

- La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation sera de R+1+combles.

- La hauteur maximale autorisée des annexes liées à l'habitation est de 6 mètres au faîtage.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article A 11 : **Aspect extérieur**

Généralités :

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

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades…) Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal, maison pays de Loire…) sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

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

Toitures :

Les toitures des maisons individuelles doivent présenter une pente supérieure à 30°. Les toitures à une pente sont autorisées uniquement pour les annexes.

- Les toits avec un nombre de pans supérieurs ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente la même pente moyenne.

Les toitures des bâtiments agricoles présenteront une pente minimum de 15°

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 10m^2 ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

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

Matériaux et couleurs :

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel).

En ce qui concerne les bâtiments d'activités agricoles, les bardages métalliques devront présenter une unité d'aspect en terme de matériaux et de couleurs, compatibles avec l'environnement naturel et paysager. Ils présenteront un aspect général mat

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … est interdit. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis.

Les éléments d'infrastructure, type silo doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit par des murs,
- soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal sur mur bahuts.

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

- La hauteur maximale des murs bahuts respectera la proportion de 1/3, 2/3 de la hauteur totale de la clôture.

- les haies végétales doivent être plantées au moins à 0.50 m de la limite de parcelle.

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

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

- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace naturel.

Divers

Les citernes de combustibles, les récupérateurs d'eaux pluviales et les dépôts autorisées doivent être dissimulés.

Article A 12 : **Stationnement des véhicules`**

1) Obligations

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

1.1 : pour les constructions à usage d'habitation, une place par tranche de 80 m^2 de plancher hors œuvre nette, avec un minimum de deux places par logement.
1.2 : pour les bâtiments d'accueil (gîtes ruraux, fermes auberges, ...) une place par chambre et une place par tranche de 10 m^2 de salle de restaurant.

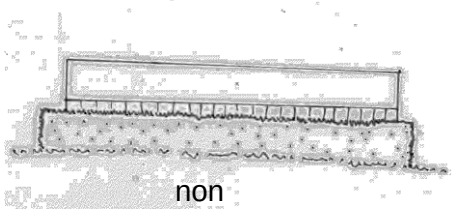
2 - Modalités d'application

2.1 : chaque tranche résiduelle inférieure aux normes minimales susvisées compte pour une tranche entière.

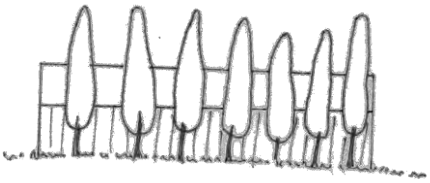
Article A 13 : **Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.5 et R 130.14 du Code de l'Urbanisme.

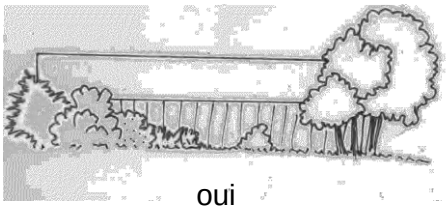
Dépôts, stockages et bâtiments d'activité : Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous



non



non



oui

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non fixé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractères et vocation de la zone

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

Elle comporte :

- un secteur Nh à vocation d'habitat,
- un secteur Ni correspondant aux secteurs où des risques d'inondation par le Serein existent
- un secteur Nj à vocation de jardins
- un secteur Ns à vocation d'activités de loisirs et sportives.

Section I

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'équipement collectif, seulement si elles ne portent pas atteinte en elle-même à l'intérêt du site et des paysages et si leur utilisation contribue à la mise en valeur des sites et des paysages.

Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure autres que ceux précédemment cités et s'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des sites et des paysages.

En secteur Nh :

En ce qui concerne les constructions

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

La construction d'annexes liées à une résidence principale.

En secteur Nj:

Les abris de jardins d'une superficie maximale de 15 m^2 par unité foncière

En secteur Ns :

Les constructions à usage d'équipements publics et sportifs.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement :

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par poste individuels de relèvement.

En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise

Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

3) Eaux Pluviales :

3.1 : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.

3.2. : en l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4) Electricité et téléphone :

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques ainsi que de leurs branchements est imposée.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure devront être implanté avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux emprises publiques.

En secteurs Nh et Ns :

Toute construction devra s'implanter au minimum à 5 mètres de l'emprise publique.

En secteurs Nj

Toute construction devra s'implanter au minimum à 15 mètres de l'emprise publique.

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

Toute construction devra s'implanter au minimum à 5 mètres de la limite séparative.

Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure devront être implanté avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

En secteur Nj :

Les constructions s'implanteront au minimum sur une des limites séparatives.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Nh

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

En secteur Nj

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 5% de la surface du terrain.

En secteur Ns

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 30% de la surface du terrain.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh

La hauteur maximum autorisée d'une construction à vocation d'habitation ne doit pas dépasser R+ combles.
La hauteur des annexes liées à une habitation ne dépassera pas 6 mètres au faîtage

En secteur Nj

La hauteur maximum autorisée d'une construction (autre que pylônes) ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit

En secteur Ns

La hauteur maximum autorisée d'une construction ne doit pas dépasser R+1

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants, les constructions d'équipements publics, d'infrastructures ou de superstructure doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades…) Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal, maison pays de Loire…) sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

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

Matériaux et couleurs

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … est interdit. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace naturel.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

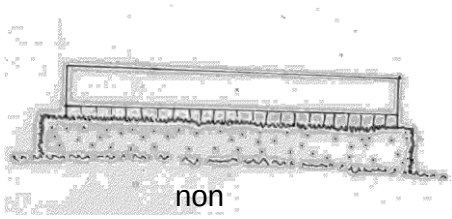
En secteur Nh

Pour les constructions à usage d'habitation, une place par tranche de 80 m^2 de plancher hors œuvre nette, avec un minimum de deux places par logement.

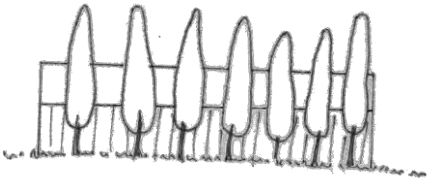
ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.5 et R 130.14 du Code de l'Urbanisme.

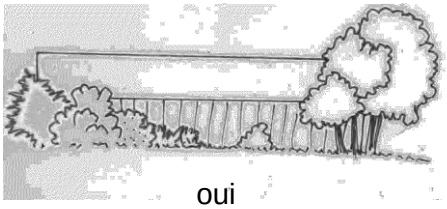
Les constructions autorisées devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront respecter les préconisations des schémas ci-dessous



non



non



oui

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.