



Commune de Saint Rémy
Communauté d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4. Règlement

Approuvé le	18 mai 2004
Mise à jour le	25 avril 2005
Modification n°1 le	27 mai 2005
Mise à jour le	5 octobre 2006
Modification n°2 le	6 juin 2008
Modification n°3	17 juin 2009
Modification simplifiée n°1	27 septembre 2012
Modification simplifiée n°2 Le Président, Christophe SIRUGUE	

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
Dispositions Générales	1
Dispositions applicables aux zones urbaines dites "zones U"	
• ZONE UA	3
• ZONE UB	9
• ZONE UD	17
• ZONE UE	25
• ZONE UK	33
• ZONE UR	37
• ZONE UX	41
Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites "zones AU"	
• ZONE I AU	47
• ZONE II AU	55
Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"	
• ZONE A	57
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"	
• ZONE N	63

Dispositions Générales

ARTICLE 1 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 1 du règlement)
- les servitudes d'utilité publique annexées au dossier PLU
- la législation et la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- 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 ou 03 80 68 50 20).

Le décret n° 2004-490 prévoit que : » Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises 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 elles ont connaissance ».

En ce qui concerne les lotissements :

1. Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présentée par une majorité de co-lotis calculée comme il est dit à l'article L 442-10. En présence d'une telle demande les règles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.
Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.
2. Conformément à l'article L 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans à compter de l'achèvement des travaux d'un lotissement, le Permis de Construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement, sous réserve des dispositions définies aux articles L 442-10, L 442-11, L 442-13 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS ET ADAPTATIONS MINEURES

1. Travaux sur les bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le Permis de Construire ne peut être accordé sans adaptation mineure, et que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard sauf dispositions contraires prévues au règlement de la zone concernée.

2. Adaptations mineures

Les adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone sont possibles lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions applicables aux zones Urbaines

DITES ZONES U

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au nouveau centre ville de SAINT-REMY.

Elle est constituée d'un habitat de forte densité, d'équipements collectifs, de services publics, d'activités commerciales et tertiaires, regroupés autour de places et autres espaces publics.

Les constructions sont récentes et généralement implantées en limite du domaine public.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - agricole et forestier,
 - d'entrepôt commercial,
 - industriel,
- les constructions d'habitat individuel,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme,
- les groupes ou boîtes de voitures non intégrés à une opération d'habitat,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes visés à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont admis :

- les constructions à usage artisanal sous réserve d'être compatibles avec la vocation de Centre Ville, d'être nécessaires à la vie des habitants, de ne pas induire de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage et l'environnement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

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

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

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

2. Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

**ARTICLE UA 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET
EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT
INDIVIDUEL**

1. Eau Potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

3. Electricité téléphone

Les réseaux et branchements seront enterrés.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions est laissée libre

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas de constructions réalisées sur des terrains limités à l'emprise des bâtiments majorée du tour d'échelle, les dispositions du paragraphe ci-dessus, ne sont pas applicables. Pour les bâtiments non conformes à la règle ci-dessus, des extensions seront autorisées dans le prolongement du bâti existant.

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

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux habitables sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions à usage d'équipements collectifs est limitée à 20 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Est applicable l'article R 111-21 du Code d'Urbanisme : "le Permis de Construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, 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".

2. Sont interdits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux, l'emploi de matériaux de rebut, l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings de béton, briques creuses, etc ...).

3. Les constructions devront être implantées selon le relief du terrain.

4. Toitures

Si les constructions comportent des toitures traditionnelles à deux pans ou combinaisons de plusieurs pans, les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits, et la couverture devra être réalisée de couleur rouge ou brun nuancés.

5. Façades

Le traitement des différentes façades d'une construction, ainsi que des annexes devront résulter d'un parti architectural global.

6. Clôture

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou de tout autre matériau similaire. Leur hauteur sera limitée à 1.40 m.

7. Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

ARTICLE UA 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol et sera au minimum de 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place par logement sera exigée pour les constructions nouvelles et aucune obligation ne sera applicable pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments déjà affectés à de tels logements.

Dans le cas d'équipements collectifs, de commerces, de services et d'activités tertiaires, il pourra être tenu compte de la proximité de parkings publics, sous réserve que ceux-ci soient en capacité suffisante de par leur dimensionnement et leurs périodes d'utilisation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

2. Stationnement des deux roues :

Pour toute construction neuve, il est demandé la réalisation d'une aire de stationnement pour les deux roues, à raison de :

- logements collectifs : 1 à 1.5 m² par logement
- les surfaces supérieures à 200 m² : 1 % de la SHON avec un minimum de 5 m²
- bureaux : 1 m² pour 50 m²
- commerces : 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- écoles : 30 à 60 m² pour 100 élèves
- piscine publique : 1 place pour 3 visiteurs en périodes de pointe
- équipements publics : 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies
- cinémas : 1 place pour 5 places assises.

ARTICLE UA 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés, chaque projet comportera un projet d'aménagement paysager de ses espaces extérieurs, sous l'aspect minéral et sous l'aspect végétal.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol quel que soit le type de construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB, zone à caractère central, correspond aux parties les plus anciennes du hameau de Taisey et de l'ancien bourg de SAINT-REMY.

Les constructions y sont généralement implantées à l'alignement et en ordre continu.

Elle comporte un secteur affecté par le bruit d'infrastructures de transports terrestres (voir arrêté préfectoral n° 99/2660 du 5 Août 1999 et plans, joints comme annexe au dossier PLU).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection du château de Taisey, classé à l'inventaire des Monuments Historiques le 27 Mars 1975 en application de l'article L 430-1-c du Code de l'Urbanisme, et dans le reste de la zone par application de l'article L 430-1-d du même code.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole et forestier,
- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les carrières,
- les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes visés à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme.

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

Sont admis :

- les constructions à usage d'équipement collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions à usage hôtelier, artisanal, commercial, de bureaux, de service, d'entrepôt et les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement et que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à termes soient compatibles avec les infrastructures existantes ou projetées,
- les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

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

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

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

2. Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Toutefois des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles ou imposées :

- lorsque le projet de construction concerne une unité foncière ayant au moins 30 m de front sur rue,
- lorsque le projet s'insère et respecte un alignement autre, déjà existant,
- lorsqu'aucun alignement n'est défini notamment par les constructions jouxtant le projet, dans ce cas le retrait devra être de 4m minimum.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois pour les constructions implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et celles comprise dans un alignement autre continu et nettement défini, il pourra être imposé une implantation sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant aux voies.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des annexes liées à l'habitat, qui peuvent être implantées à une distance plus proche du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...).

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment,
- les talus artificiels sont interdits,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

1. Extension et aménagement de bâtiments existants

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

2. Toitures

La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 % et 100 % et celle des bâtiments annexes supérieure à 40 %. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes, accolés à un autre bâtiment, à un mur de clôture ainsi que ceux de petites dimensions.

Les couvertures seront traitées en harmonie avec l'existant.

Aucune règle n'est fixée pour les bâtiments et équipements publics.

3. Façades

Pour les constructions à usage d'habitation sont préconisés des mortiers bâtards, soit teintés dans la masse, soit peints dans une gamme de ton ocre.

4. Matériaux

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute. Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

5. Clôture

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou de tout autre matériau similaire.

ARTICLE UB 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place par logement sera exigée pour les constructions nouvelles et aucune obligation ne sera applicable pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments déjà affectés à de tels logements.

Pour les autres constructions (activités, commerces, ...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de Commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 Décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la Surface Hors Œuvre Nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 Décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de Commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 précitée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

2. Stationnement des deux roues :

Pour toute construction neuve, il est demandé la réalisation d'une aire de stationnement pour les deux roues, à raison de :

- logements collectifs : 1 à 1.5 m² par logement
- les surfaces supérieures à 200 m² : 1 % de la SHON avec un minimum de 5 m²
- bureaux : 1 m² pour 50 m²
- commerces : 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- écoles : 30 à 60 m² pour 100 élèves
- piscine publique : 1 place pour 3 visiteurs en périodes de pointe
- équipements public : 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies
- cinémas : 1 place pour 5 places assises.

ARTICLE UB 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des plantations.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol quel que soit le type de construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond aux secteurs d'urbanisation mixte : habitat individuel et petits collectifs ainsi qu'au secteur constitué par le Collège Pasteur, les groupes scolaires Ruisseau Mauguet et Henri Clément et le Parc Municipal.

Elle comprend le secteur UDa, correspondant aux abords du Vieux Bourg où les démolitions sont soumises à autorisation en application de l'article L 430-1-d du Code de l'Urbanisme et le secteur UDe soumis à des règles de hauteur particulières, permettant une réhabilitation de l'ancien Moulin et non desservi par un réseau collectif eaux usées.

A signaler que la zone UD du Pont Paron dans sa presque totalité, et l'extrémité Sud de la zone UD du Vieux Bourg, sont concernées par les risques d'inondation (voir document sur les servitudes d'utilité publique).

Elle comporte également des secteurs affectés par le bruit d'infrastructures de transports terrestres (voir arrêté préfectoral n° 99/2660 du 5 Août 1999 et plans, joints comme annexe au dossier PLU).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme),
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone Uda.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole et forestier,
- les constructions à usage d'activités industrielles,
- la construction de sous-sol ou l'aménagement de sous-sol existant pour l'habitation ou l'activité, sur les terrains situés en contrebas du domaine public,

- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2 b du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions soumises à permis de démolir et qui concerneraient des bâtiments présentant un intérêt pour la sauvegarde du patrimoine architectural,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes visés à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont admis :

- les constructions à usage d'équipement collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions à usage hôtelier, artisanal, commercial, de bureaux, de service, d'entrepôt et les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement et que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à termes soient compatibles avec les infrastructures existantes ou projetées,
- les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UD 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

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

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

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

2. Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE UD 4 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau Potable

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

2. 2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

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

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, notamment dans le secteur UDC, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.2 Eaux pluviales

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

Dans le cas de lotissements, de permis groupés, ou tout autre opération d'ensemble, et dans l'hypothèse où le réseau serait inexistant ou insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales pourraient être mis à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci devraient alors réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité téléphone

Dans les lotissements et les ZAC les réseaux et branchements seront enterrés dans la mesure du possible.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale de 20 m de l'emprise publique : de la voie ferrée PARIS – LYON.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront cependant être autorisées s'il apparaît souhaitable de respecter un alignement différent déjà défini par des bâtiments existants.

Il pourra en être de même dans le cas de projet d'urbanisme d'ensemble.

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et les constructions nécessaires aux points de regroupement des conteneurs des déchets ménagers.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Aucune règle n'est fixée pour les piscines enterrées non couvertes.

Pour les bâtiments non conformes à la règle ci-dessus, des extensions seront autorisées dans le prolongement du bâti existant.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des annexes liées à l'habitat, qui peuvent être implantées à une distance plus proche du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette hauteur maximale est portée à 15 m pour les constructions intéressant une unité foncière de surface supérieure à 2 000 m² et à 17 m dans le secteur UDc pour les constructions liées à la réalisation d'équipements de tourisme (complexe hôtelier, restaurant, ...).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...).

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers, ..., seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- les talus artificiels de pente supérieure à 20 % sont interdits,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

1. Extension et aménagement de bâtiments existants

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, eux-mêmes non conformes à ces règles.

2. Toitures

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, la pente des toitures sera comprise entre 60 % et 100 % et celle de leurs annexes supérieure à 40 %. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Des dispositions autres pourront être autorisées, dans le cas d'opérations d'ensembles et de constructions portant sur de petites parcelles, afin de permettre le respect des règles de l'article UD 7.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes, accolés à un autre bâtiment, à un mur de clôture, ainsi que ceux de petites dimensions.

Les couvertures devront être traitées en harmonie avec l'existant.

Aucune règle n'est fixée pour les bâtiments et équipements publics

3. Façades

Les enduits extérieurs seront de tons discrets.

4. Matériaux

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

5. Clôture

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou de tout autre matériau similaire.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.40 m. Elles pourront être constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut d'environ 0.60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour respecter un alignement de clôtures existantes en bon état.

Les piliers, portails et portillons, éléments de piliers décoratifs tels que vases Médicis, pommes de pins, angelots, peuvent être autorisés à dépasser la hauteur maximum, dans la limite de 20 % et sous réserve de rester en cohérence avec les clôtures avoisinantes.

La nature de certains établissements ou équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, pourra également justifier des hauteurs supérieures pour des motifs de sécurité.

ARTICLE UD 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- construction individuelle : 2 places de stationnement dont une intégrée à l'habitation ou réalisée sous forme de garage indépendant.
- habitat collectif : 1 place par logement.

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place par logement sera exigée pour les constructions nouvelles et aucune obligation ne sera applicable pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments déjà affectés à de tels logements.

Pour les constructions à usage de bureau et les équipements publics :

- 1 place par 25 m² de SHON

Pour les bâtiments artisanaux :

- 1 place par 50 m² de SHON

Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux :

- commerces : 1 place par 20 m² de SHON
- hôtels : 1 place par chambre
- restaurants : 1 place par 10 m² de salle de restaurant

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de Commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 Décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la Surface Hors Œuvre Nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 Décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de Commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 précitée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

2. Stationnement des deux roues

Pour toute construction neuve, il est demandé la réalisation d'une aire de stationnement pour les deux roues, à raison de :

- logements collectifs : 1 à 1.5 m² par logement
- les surfaces supérieures à 200 m² : 1 % de la SHON avec un minimum de 5 m²
- bureaux : 1 m² pour 50 m²
- commerces : 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- écoles : 30 à 60 m² pour 100 élèves
- piscine publique : 1 place pour 3 visiteurs en périodes de pointe
- équipements public : 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies
- cinémas : 1 place pour 5 places assises.

ARTICLE UD 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées.

Dans les lotissements, et autres opérations d'ensemble, des espaces verts communs et adaptés aux caractéristiques de l'opération pourront être exigés.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.50, sauf dans le secteur UDc où il est fixé à 0.20 pour les constructions non liées à la réalisation d'équipements de tourisme (complexe hôtelier, restaurant, ...).

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine de faible densité avec des constructions implantées généralement en retrait des voies publiques et en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs :

- UEa et UEb soumis à des règles de hauteur particulières pour préserver le caractère des lotissements existants.
- UEc non encore desservi par un réseau collectif eaux usées.

A signaler que la partie de cette zone située à l'Est de la rue Auguste Martin et celle située à l'Ouest de la rue des Charreaux sont concernées par les risques d'inondation (voir documents sur les servitudes d'utilité publique).

Cette zone comprend également des secteurs affectés par le bruit d'infrastructures de transports terrestres (voir arrêté préfectoral n° 99/2660 du 5 Août 1999 et plans, joints comme annexe au dossier PLU).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection du château de Taisey, classé à l'inventaire des Monuments Historiques du 27 Mars 1975 (article L 430-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage agricole et forestier,
- les constructions à usage d'activités industrielles,

- la construction de sous-sol ou l'aménagement de sous-sol existant pour l'habitation ou l'activité, sur les terrains situés en contrebas du domaine public,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2 b du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions soumises à permis de démolir et qui concerneraient des bâtiments présentant un intérêt pour la sauvegarde du patrimoine architectural,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes visés à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,

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

Sont admis :

- les constructions à usage d'équipement collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions liées à la réalisation des équipements de tourisme (complexe hôtelier, restaurant, ...), celles à usage hôtelier, artisanal, de bureaux, de service, d'entrepôt commercial et les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement et que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à termes soient compatibles avec les infrastructures existantes ou projetées,
- les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou à la réalisation d'équipements publics (bassins de rétention des eaux pluviales ...).

ARTICLE UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

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

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

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

2. Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE UE 4 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau Potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

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

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.2 Eaux pluviales

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

Dans le cas de lotissements, de permis groupés, ou tout autre opération d'ensemble, et dans l'hypothèse où le réseau serait inexistant ou insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales pourraient être mis à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci devront alors réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité téléphone

Dans les lotissements, les ZAC et autres opérations d'ensemble, les réseaux et branchements seront enterrés dans la mesure du possible.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois, des dispositions autres pourront être autorisées dans le cas de lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, en bordure des voies de distribution interne de l'opération.

En bordure de la RD 977, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la voie.

En bordure de la RN 80, les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à 100m de l'axe de la voie.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et les constructions nécessaires aux points de regroupement des conteneurs des déchets ménagers.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Aucune règle n'est fixée pour les piscines enterrées non couvertes.

Pour les bâtiments non conformes à la règle ci-dessus, des extensions seront autorisées dans le prolongement du bâti existant.

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

Non réglementée.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues à l'exception :
 - du secteur UEa où les constructions ne doivent pas excéder un étage sur rez-de-chaussée y compris les combles aménageables,
 - du secteur UEb où la hauteur totale du bâtiment au faitage ne doit pas excéder 4,40 mètres.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers ... seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- les talus artificiels de pente supérieure à 20 % sont interdits,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

1. Extension et aménagement de bâtiments existants :

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

2. Toitures

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 60 % et 100 % et celle de leurs annexes supérieure à 40 % à l'exception du secteur UEb où les pentes de toit devront respecter celles des constructions avoisinantes. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes, accolés au bâtiment principal, à un mur de clôture, ainsi que ceux de petites dimensions.

Les couvertures seront traitées en harmonie avec l'existant.

Aucune règle n'est fixée pour les bâtiments et équipements publics.

3. Façades

Les enduits extérieurs seront de tons discrets.

4. Matériaux

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

5. Clôture

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou de tout autre matériau similaire.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.40 m.

Elles pourront être constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut d'environ 0.60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour respecter un alignement de clôtures en bon état.

Les piliers, portails et portillons, éléments de piliers décoratifs tels que vases Médicis, pommes de pin, angelots, peuvent être autorisés à dépasser la hauteur maximum, dans la limite de 20% et sous réserve de rester en cohérence avec les clôtures avoisinantes.

La nature de certains établissements ou équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, pourra également justifier des hauteurs supérieures pour des motifs de sécurité.

ARTICLE UE 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement dont une intégrée à l'habitation ou réalisée sous forme de garage indépendant de l'habitation.

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place par logement sera exigée pour les constructions nouvelles et aucune obligation ne sera applicable pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments déjà affectés à de tels logements.

Pour les constructions à usage de bureau et les équipements publics :

- 1 place par 25 m² de SHON

Pour les bâtiments artisanaux :

- 1 place par 50 m² de SHON. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux :

- commerces : 1 place par 25 m² de SHON
- hôtels : 1 place par chambre
- restaurants : 1 place par 10 m² de salle de restaurant

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de Commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 Décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la Surface Hors Œuvre Nette des bâtiments affectés au commerce. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 précitée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

2. Stationnement des deux roues

Pour toute construction neuve, il est demandé la réalisation d'une aire de stationnement pour les deux roues, à raison de :

- les surfaces supérieures à 200 m² : 1 % de la SHON avec un minimum de 5 m²
- bureaux : 1 m² pour 50 m²
- commerces : 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- écoles : 30 à 60 m² pour 100 élèves
- piscine publique : 1 place pour 3 visiteurs en périodes de pointe
- équipements public : 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies
- cinémas : 1 place pour 5 places assises.

ARTICLE UE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEc :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40 pour les constructions nouvelles et à 0.50 pour les constructions à usage de commerces et de services, existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur UEc :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.20 pour les constructions nouvelles et à 0.50 pour les constructions à usage de commerces et de services, existantes à la date d'approbation du PLU.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

CARACTERE DE LA ZONE UK

Il s'agit de la zone d'activités spécialement affectée au service public ferroviaire.

Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer nécessaire à son exploitation.

Cette vocation doit être maintenue et préservée.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UK 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article UK 2

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

Sont admises :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi qu'aux activités qui lui sont liées sur les terrains mis à la disposition de ses clients sous réserve qu'elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

ARTICLE UK 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

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

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

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

2. Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE UK 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau Potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UK 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UK 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementée

ARTICLE UK 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Néant pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- Pour les autres constructions :
A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour les bâtiments non conformes à la règle ci-dessus, des extensions seront autorisées dans le prolongement du bâti existant.

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

Non réglementée.

ARTICLE UK 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UK 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UK 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UK 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE UK 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des rideaux de végétation pourront être imposés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.

ARTICLE UK 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

CARACTERE DE LA ZONE UR

Elle recouvre une zone spécifique relative à l'activité réservée au service public autoroutier.

Elle correspond à l'ensemble du domaine public de l'autoroute A6.

Les dispositions réglementaires ont pour objet de garantir le bon fonctionnement du service public auquel le domaine en question est affecté.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection du château de Taisey, classé à l'inventaire des Monuments Historiques du 27 Mars 1975 (article L 430-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UR 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UR 2,
- les démolitions de construction présentant un intérêt architectural.

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

Sont admis :

- les équipements, occupations et activités nécessaires à la construction, l'exploitation, l'entretien de ou des infrastructures routières, autoroutières, y compris les installations commerciales nécessaires au service de l'usager et sous réserve pour les constructions à usage d'activités qu'elles n'induisent pas de dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

**ARTICLE UR 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU
PRIVEES – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementés.

**ARTICLE UR 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET
EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT
INDIVIDUEL**

A l'exception des installations nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, aucune autorisation ne peut être accordée pour la pose, à l'intérieur des emprises des autoroutes, de canalisations aériennes ou souterraines, longitudinales de quelque nature que ce soit. Des dérogations peuvent toutefois être accordées par arrêté préfectoral ou le cas échéant, interpréfectoral si plusieurs départements sont concernés pour des canalisations souterraines dans les cas exceptionnels où toute autre solution serait impossible pour leur passage et sous réserve que leur implantation ne soit pas de nature à faire obstacle à des améliorations de l'autoroute ou à les rendre plus onéreuses.

Les traversées aériennes peuvent être autorisées sous réserve qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur et qu'aucun support ne soit implanté dans les emprises de l'autoroute ni qu'aucun point d'une canalisation ne soit à moins de 8 m au-dessus du sol de l'autoroute.

Les canalisations autres que les lignes électriques aériennes doivent emprunter les ouvrages d'art existants ; en cas d'impossibilité, les dispositions imposées pour la traversée sont précisées dans chaque cas d'espèce par l'arrêté d'autorisation.

Les canalisations franchissant une autoroute et préexistantes à la construction de celle-ci doivent être modifiées en conformité des dispositions qui précèdent.

ARTICLE UR 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementées.

**ARTICLE UR 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En bordure de la RN 80, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 25 m de l'axe.

ARTICLE UR 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public :

L'implantation n'est pas réglementée.

2. Pour les autres constructions :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour les bâtiments non conformes à la règle ci-dessus, des extensions seront autorisées dans le prolongement du bâti existant.

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

Non réglementée.

ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UR 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UR 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.
2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

Pour les ouvrages techniques, le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

ARTICLE UR 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE UR 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementée.

ARTICLE UR 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

Il s'agit essentiellement de secteurs déjà occupés par des activités industrielles artisanales et commerciales.

La partie de cette zone située en bordure de la RN 6 est concernée par les risques d'inondation (voir documents sur les servitudes d'utilité publique).

Elle comporte des secteurs affectés par le bruit d'infrastructures de transports terrestres (voir arrêté préfectoral n° 99/2660 du 5 Août 1999 et plans, joints comme annexe au dossier PLU).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection du château de Taisey, classé à l'inventaire des Monuments Historiques le 27 Mars 1975 (article L 430-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - agricole et forestier,
 - d'habitation sans lien avec des activités économiques,
- les carrières,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes visés à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions soumises à permis de démolir et qui concerneraient des bâtiments présentant un intérêt architectural.

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

Sont admis :

- les constructions à usage industriel, d'équipements collectifs, publics, de commerces, d'artisanat, de bureaux, de service, d'entrepôts, les lotissements à usage d'activités, les installations classées pour la protection de l'environnement, les installations et travaux divers, sous réserve qu'ils n'induisent pas de dangers ou de nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que cette extension soit mesurée ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelle,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions ou équipements publics autorisés dans la zone (bassins de rétention des eaux pluviales notamment).

ARTICLE UX 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

**ARTICLE UX 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET
EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT
INDIVIDUEL**

1 – Eau Potable

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

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils peuvent ainsi être contraints d'aménager sur le terrain de l'opération, un bassin de rétention ou tout autre dispositif permettant de ne rejeter dans le réseau public qu'un débit admissible par ce dernier et en accord avec le propriétaire du réseau.

3 – Electricité - téléphone

Dans les lotissements, les ZAC et autres opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être enterrés dans la mesure du possible.

ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

**ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de la limite d'emprise publique, au moins égale à 10 m.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 100 m de l'axe de l'autoroute A6, et 35 m de l'axe de la RN 6 et 20 m de l'axe de la RD 69. Pour les autres constructions ces distances sont ramenées respectivement à 40 m de l'axe de l'A6 et 25 m de l'axe de la RN 6 et 20 m de l'axe de la RD 69.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour les bâtiments non conformes à la règle ci-dessus, des extensions seront autorisées dans le prolongement du bâti existant.

2. Pour les autres constructions

Si la parcelle voisine est en zone UX, II AUx ou UK, elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs, coupe-feu), soit à plus 5 mètres de cette limite.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementée.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Matériaux

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibro ciment teinte naturelle. Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

ARTICLE UX 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement

Pour les autres constructions (activités, commerces, ...)

- les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de Commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 Décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la Surface Hors Œuvre Nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 Décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de Commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 précitée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

2. Stationnement des deux roues :

Pour toute construction neuve, il est demandé la réalisation d'une aire de stationnement pour les deux roues, à raison de :

- bureaux : 1 m² pour 50 m²
- commerces : 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- autres surfaces supérieures à 200 m² : 1 % de la SHON avec un minimum de 5 m²

ARTICLE UX 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées.

Dans les installations industrielles, les marges de recul fixées à l'article UX 6 et les marges d'isolement fixées à l'article UX 7 seront obligatoirement plantées d'arbres sous réserve du respect des règles de sécurité.

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

DITES ZONES AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE IAU

Cette zone correspond à la ZAC des "Hauts de Marobin", réservée à l'habitat individuel pavillonnaire, située sur le plateau des Alouettes et créée le 18 mai 2004, ainsi qu'à la zone des Tilles située rue Roger Gauthier dont l'habitat pourra prendre la forme de pavillons individuels ou de petits collectifs et la zone de l'Ecorcherie réservée à de l'habitat individuel ou petits collectifs, éventuellement à des commerces et services et des équipements publics notamment à caractère sanitaire ou hospitalier..

Ces zones bénéficient à leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures nécessaires à leur urbanisation, de capacité suffisante.

La ZAC des Hauts de Marobin fait l'objet d'un secteur particulier IAUa, pour tenir compte de certaines spécificités introduites au règlement, pour une bonne intégration de la zone dans les milieux naturel et urbain de Taisey.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection du château de Taisey, classé à l'inventaire des Monuments Historiques du 27 mars 1975 (article L 430-1-c du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE IAU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - agricole,
 - forestier,
 - industriel,
 - artisanal,
 - d'hébergement hôtelier,
- les entrepôts,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes visés à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme,

- le stationnement des caravanes isolées soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IAU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis

- les constructions à usage commercial et de services, sous réserve d'être compatibles avec les infrastructures et le caractère résidentiel de la zone,
- les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec le caractère de la zone (exemple : cliniques, hôpitaux, E.H.P.A.D., bâtiments administratifs...), les installations classées s'y rapportant et les équipements liés ou nécessaires à leur fonctionnement,
- les opérations comprenant des constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% logements locatifs sociaux pour les programmes comportant plus de 10 logements,
- les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions, à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou à la réalisation d'équipements publics.
- les constructions à usage de bureaux et de services sous réserve d'être compatibles avec les infrastructures et le caractère de la zone et de plus en secteur IAUa être liées à la structure médico-éducative existante.

Sont admis de plus dans le secteur IAUa :

- les constructions à usage d'activités ou d'hébergement et les annexes, liées à la structure médico-éducative existante,

ARTICLE IAU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Tout accès sur la rue Roger Gauthier est interdit pour les constructions à usage d'habitation.

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

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

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

2. Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE IAU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau Potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

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

2.2 Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales sous réserve des dispositions suivantes :

- dans le secteur IAUa : partout où le relief et la pente du terrain naturel le permettent, les eaux pluviales des voiries et des toitures pourront s'écouler au sein de dispositifs de surface ou sur chaussée pour rejoindre les infrastructures primaires prévues à cet effet.
- dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur IAUa : en l'absence de réseaux ou dans le cas d'un réseau existant de capacité insuffisante et dont il n'est pas prévu le renforcement, l'aménageur devra prévoir des dispositifs permettant l'évacuation sur l'emprise même de l'opération, de tout ou partie des eaux pluviales, ou prévoir un dispositif (type bassin de rétention) permettant le stockage temporaire de tout ou partie de ces eaux pluviales.

3. Electricité - téléphone

Les réseaux et branchements seront enterrés.

ARTICLE IAU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementées.

ARTICLE IAU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur IAUa :

Les constructions doivent s'implanter en retrait du domaine public et participer à la création d'un effet de rue, sauf sur la rue Roger Gauthier, la rue des Forgerons et l'avenue de l'Europe où elles pourront s'implanter à l'alignement.

Des dispositions autres pourront être accordées en bordure des voies internes en impasse.

2. Dans le secteur IAUa :

Les constructions à usage d'habitation et les annexes fonctionnelles ainsi que les clôtures doivent participer au paysage de la rue et des espaces publics.

Les constructions à usage d'habitation seront implantées à l'alignement du domaine public. Dans le cas contraire, une partie au moins de l'habitation devra respecter un recul maximum de 5 m.

Dans le cas de constructions groupées ou accolées, on recherchera un effet de rue avec une partie au moins de bâtiment d'habitation à l'alignement sur le domaine public ou avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à cette limite.

Les parcelles situées en limite de placette ne seront pas soumises à la règle ci-dessus lorsque leur configuration ne le permet pas ;

Les constructions et les annexes fonctionnelles à usage de garage de véhicules pourront également être implantées à l'alignement sur la limite du domaine public, à condition qu'une place de stationnement à l'air libre au minimum puisse être réalisée sur la parcelle et accessible directement depuis l'espace public. Dans le cas contraire, un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique sera respecté.

Aucune règle n'est fixée, concernant l'implantation de constructions, liées à l'Institut Médico Educatif existant et qui seraient intégrées à la structure actuelle, par extension de son périmètre.

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et les constructions nécessaires aux points de regroupement des conteneurs des déchets ménagers.

ARTICLE IAU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Aucune règle n'est fixée pour les piscines enterrées non couvertes.

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

Non réglementée.

ARTICLE IAU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE IAU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur IAUa

La hauteur est limitée à 15 m au faitage pour les constructions individuelles à usage d'habitation et à deux étages sur rez de chaussée pour les immeubles collectifs. Pour les équipements collectifs, la hauteur totale est limitée à 20m, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Dans le secteur IAUa

Lorsque la construction comporte une toiture traditionnelle dont la pente est supérieure à 40 %, la hauteur maximale de la construction est limitée à 9 mètres au point le plus haut mesuré depuis le niveau du terrain naturel avant terrassement.

Dans les autres cas, la hauteur est limitée à 7 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures.

ARTICLE IAU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront comporter des volumes simples de forme orthogonale sauf adaptation aux contraintes du parcellaire. Elles devront également être adaptées à la

morphologie du terrain naturel en nécessitant un minimum de remblais et déblais et en présentant des niveaux décalés lorsque la pente du terrain l'exige. Les garages enterrés sont interdits.

Les constructions à usage d'habitation seront couvertes d'une toiture à plusieurs pans, ou d'une toiture terrasse.

Aucune règle de toiture n'est imposée pour les constructions annexes isolées de surface inférieure à 15 m² ou accolées au bâtiment principal, ainsi que pour les équipements collectifs.

Les tuiles creuses (canal, mâconnaise, ...) sont interdites, quel que soit le type de construction.

D'une manière générale, les façades seront sobres, sans élément ostentatoire non justifié ou non adapté à un bâtiment d'habitation ou à une annexe fonctionnelle.

Les panneaux solaires en façades sont autorisés à condition de ne pas apparaître comme des éléments rapportés mais de participer à la composition générale.

Clôtures

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement et la liaison visuelle entre deux constructions non continues. Leur conception doit être adaptée à la nature et à l'implantation des constructions et doit faire l'objet d'un parti d'aménagement d'ensemble.

Leur hauteur est limitée à 1,40 mètre.

Les piliers, portails et portillons, éléments de piliers décoratifs tels que vases Médicis, pommes de pins, angelots, peuvent être autorisés à dépasser la hauteur maximum, dans la limite de 20 % et sous réserve de rester en cohérence avec les clôtures avoisinantes.

Elles devront être constituées de pierres, de maçonneries enduites, d'éléments en bois, d'une haie doublée ou non d'un grillage, ou d'une serrurerie à barreaudages verticaux ou horizontaux; les portes et les portails seront peints ou teints dans la masse.

L'usage du grillage simple torsion sera proscrit en limite du domaine public.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour respecter un alignement de clôture existant ou pour contribuer à donner un effet de rue aux voies de desserte principales.

En limites privatives aucune règle n'est fixée, la hauteur restant limitée à 1,40 mètres.

La nature de certains établissements ou équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, pourra justifier des hauteurs supérieures notamment pour des motifs de sécurité.

ARTICLE IAU 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- construction individuelle : 2 places de stationnement dont une intégrée à l'habitation ou réalisée sous forme de garage indépendant
- habitat collectif : 2 places par logement.

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place par logement sera exigée pour les constructions nouvelles et aucune obligation ne sera applicable pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments déjà affectés à de tels logements

Pour les constructions à usage de bureau, de services _____

- 1 place par 25 m² de SHON

Pour les établissements commerciaux :

- 1 place par 20 m² de SHON

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de Commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 Décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la Surface Hors Œuvre Nette des bâtiments affectés au commerce.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Pour les équipements publics :

Les stationnements devront correspondre aux besoins et tenir compte de la spécificité de l'activité exercée.

2. Stationnement des deux roues

Pour toute construction neuve, il est demandé la réalisation d'une aire de stationnement pour les deux roues, à raison de :

- logements collectifs : 1 à 1.5 m² par logement
- bureaux : 1 m² pour 50 m²
- commerces : 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- équipements public : 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies

ARTICLE IAU 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées.

Dans les lotissements, et autres opérations d'ensemble, des espaces verts communs et adaptés aux caractéristiques de l'opération pourront être exigés.

ARTICLE IAU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments à caractère sanitaire, hospitalier, ou social, ni aux équipements d'infrastructure.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

CARACTERE DE LA ZONE IIAU

Zone réservée à une urbanisation ultérieure.

Elle correspond à des secteurs de la Commune ne bénéficiant pas à leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructure de capacité suffisante.

Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone comprend pour partie des secteurs destinés à assurer à terme le développement de la Commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente et pouvant nécessiter des études préalables complémentaires avant leur ouverture à l'urbanisation.

Il s'agit d'un secteur situé au hameau de Cortelin :

- et de secteurs situés au hameau de Cortelin et à Taisey et réservés à l'habitat individuel.

Cette zone comprend également le secteur de Martorez identifié IIAUm au Plan. Situé en bordure de l'autoroute A6 et de la RD 977, il pourra recevoir une urbanisation mixte : habitat – activités conformément aux orientations du SCOT.

Elle comprend aussi un secteur dénommé IIAUx au Plan, strictement réservé à de l'activité économique. Il est situé entre l'actuelle zone d'activités des quais de Saône et celle de Californie et est concerné par les risques d'inondation de la Saône.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IIAU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IIAU 2.

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

Est admise dans l'ensemble des zones IIAU :

- la réalisation d'équipements d'infrastructures nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,

Est admise uniquement en zone IIAUm :

- le stationnement de caravane.

ARTICLE IIAU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

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

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

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

2. Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLES IIAU 4 à IIAU 13

Néant.

ARTICLE IIAU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Dispositions applicables aux zones Agricoles

DITES ZONES A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Une partie de cette zone est concernée par les risques d'inondation de la Corne et de l'Orbize (voir documents sur les servitudes d'utilité publique).

Elle comporte également des secteurs affectés par le bruit d'infrastructures de transports terrestres (voir arrêté préfectoral n° 99/2660 du 5 Août 1999 et plans, joints comme annexe au dossier PLU).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme) sauf celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection du château de Taisey, classé à l'inventaire des Monuments Historiques du 27 Mars 1975 (article L 430-1 du Code de l'Urbanisme).
- Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme, sauf si le stationnement a lieu :
 - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes,
 - dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés à recevoir plus de vingt campeurs, ou plus de six tentes ou caravanes à la fois, est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 433-7 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à recevoir au plus vingt campeurs, ou six tentes ou caravanes, est soumis à la déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

- les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et, à l'exploitation agricole,
- la construction de sous-sol ou l'aménagement de sous-sol existant pour l'habitation ou l'activité, sur les terrains situés en contrebas du domaine public,
- les démolitions soumises à autorisation et qui concerneraient des bâtiments présentant un intérêt architectural.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole et ceux liés à la réalisation des infrastructures et équipements d'infrastructures nécessaires au service public et autorisés au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation.

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

Sont admis:

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole de la zone,
- les installations classées et les bâtiments destinés à l'hébergement d'animaux, sous réserve d'être situés à au moins 100 m de la limite de la zone U la plus proche,
- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ainsi que leurs annexes fonctionnelles,
- l'extension des installations existantes liées à l'activité agricole, par l'aménagement, l'extension de bâtiments existants ou la création de nouveaux bâtiments sous réserve de leur compatibilité avec les infrastructures actuelles ou projetées,
- la reconstruction sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, dans la limite de la surface hors œuvre nette initialement existante, en cas de destruction accidentelle,
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole et ceux liés à la réalisation des infrastructures et équipements d'infrastructures nécessaires au service public et autorisés au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles, repérés aux plans de zonage par un astérisque, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

ARTICLE A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

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

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

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

Tout accès direct sur la RN 80 est interdit.

2. Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau Potable

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

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

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

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application des dispositions du Code de la Santé Publique.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1. En bordure de la RN 80, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 50 m de l'axe,
2. En bordure de la RD 977, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe,
3. En bordure des autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Non réglementée.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne devra pas excéder 10 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains :

- les talus artificiels sont interdits,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

1. Extension et aménagement de bâtiments existants

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

2. Toitures

- Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.
- Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.
- soit de l'existence d'une exploitation forestière.
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend les secteurs :

- Na correspondant à la zone des puits de captage.
- NI réservé aux équipements sportifs et de loisirs.
- Nli réservé aux aires de jeux, de sports et de loisirs et à leurs équipements et installations compatibles avec le caractère inondable des lieux.

Elle est concernée par les risques d'inondation de la Saône, la Thalie, la Corne et l'Orbize (voir documents sur les servitudes d'utilité publique).

Elle comporte également des secteurs affectés par le bruit d'infrastructures de transports terrestres (voir arrêté préfectoral n° 99/2660 du 5 Août 1999 et plans, joints comme annexe au dossier PLU).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme) sauf celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection du château de Taisey, classé à l'inventaire des Monuments Historiques du 27 Mars 1975 (article L 430-1 du Code de l'Urbanisme).
- Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme, sauf si le stationnement a lieu :
 - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes,
 - dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur

- L'aménagement de terrains destinés à recevoir plus de vingt campeurs, ou plus de six tentes ou caravanes à la fois, est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 433-7 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à recevoir au plus vingt campeurs, ou six tentes ou caravanes, est soumis à la déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Na :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, sans changement de destination sous réserve qu'il n'en résulte pas la création d'un nouveau logement, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils n'induisent pas de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,
- en cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie, sous réserve que cette reconstruction n'induisse pas de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,
- la réalisation des équipements d'infrastructures nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (réservoirs, stations hertziennes, pylônes, poste de transformation, ...),
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des infrastructures et équipements d'infrastructures nécessaires au service public et autorisés au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation,

Sont admis de plus dans le secteur NI :

- les équipements de loisirs et sportifs et les bâtiments nécessaires ou liés à leur fonctionnement.

Sont admis de plus dans le secteur Nli :

- les aires de jeux, de sports, de loisirs, les équipements, installations ou constructions strictement indispensables à leur gestion et les équipements collectifs liés à l'environnement, sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation.

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

Non réglementée.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

1. Dans l'ensemble de la zone : La hauteur des constructions est limitée à 9 m.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...).

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains :

- les talus artificiels sont interdits,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

1. Extension et aménagement de bâtiments existants

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

2. Toitures

- Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.
- Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 3 du règlement).

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.