



G2C ingénierie

27 rue Barrault

75013 PARIS



COMMUNE DE DIANT DEPARTEMENT DE SEINE ET MARE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT PIECE 4/5

Arrêté le : 10 juin 2008

Approuvé le : 15 septembre 2009

Vu pour être annexé à la DCM d'approbation du : 15/09/2009

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



Sommaire

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	3
Article 1er : Champ d'application territorial du plan.....	4
Article 2 : Division du territoire en zones.....	4
Article 3 : Adaptations mineures	4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA	6
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB	12
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	18
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A.....	19
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	23
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone N.....	24
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	28
ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7°	29



TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES



Article 1er : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Diant.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zone urbaine (zone U), en zone agricole (zone A) et en zone naturelle et forestière (zones N et Nh).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des cheminements et voies existants à conserver, des emplacements réservés, des éléments du paysage à protéger ainsi que des Espaces Boisés Classés à conserver, à créer ou à protéger.

Article 3 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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



TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage d'activité industrielle ;
- les nouvelles constructions à usage agricole ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les campings ;
- les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

Les terrains cultivés à protéger

Les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage sont inconstructibles.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à une occupation autorisée sur la zone ;
- les constructions à usage de bureaux à condition que la SHON soit inférieure à 200 m²
- les constructions à usage commercial à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m² ou qu'il s'agisse d'extension d'une construction à usage commercial ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité déjà présente dans la zone à la date d'opposabilité du présent document et que leur emprise au sol soit inférieure à celle de la construction dans laquelle est exercée l'activité existante.

Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-7°

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir. La demande est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur du périmètre de protection des sites et Monuments Historiques.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17d et être compatibles avec les dispositions prévues en annexe de ce règlement.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA3 : Accès et voirie

1 - ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer doivent :

- comporter une bande roulante de 4 m de large minimum ;
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

3 - CHEMINEMENTS ET VOIES A CONSERVER

L'emprise ainsi que la vocation des cheminements et voies faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage doivent être conservés.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Le cas échéant les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Dans les zones d'assainissement autonome les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégié sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.



4 – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Tant pour le raccordement des nouvelles constructions que pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), sauf impossibilité technique justifiée, les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain.

Article UA5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISTANCE DE REcul MINIMAL PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
- soit en observant le même recul que les constructions existantes sur les parcelles limitrophes.

2 – LIMITE D'IMPLANTATION MAXIMALE PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Toute implantation de construction est interdite au-delà de 30 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ouvertes à la circulation automobile.

3 - CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article dans les cas :

- d'extension d'une construction existante n'entraînant pas d'augmentation de la distance des limites de la construction avec la limite desdites voies publiques,
- de construction d'annexe dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur à l'égout inférieure à 3 m,
- de construction d'une piscine,
- de construction d'équipement public,
- de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment existant.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES (LIMITES DONT UNE EXTREMITÉ TOUCHE UNE VOIE)

Les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec les limites séparatives,
- soit en contiguïté avec une des limites séparatives et respecter, par rapport aux autres limites, un retrait minimal de 3 m ;
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m avec les limites séparatives .



2 – PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES (LIMITES NE TOUCHANT AUCUNE UNE VOIE)

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 m avec les limites parcellaires .

3 - CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article dans le cas :

- d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant,
- de construction ou installation nécessaire au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif,
- de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment existant.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent avoir une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage.

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstructions à l'identique après sinistre,
- de constructions et installations à usage d'équipement public ou liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Article UA11 : Aspect extérieur

1 – PAREMENT EXTERIEUR

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs en plâtre et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles.



2 - TOITURES

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments comportant deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Les toitures devront être de couleur rouge vieillie à brun.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, le nombre de pans, l'angle de toiture et la couleur peuvent être différents pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture ou la couleur de toiture sont différentes de celles prescrites, à condition que la couleur de toiture soit identique à celle de la couverture de la construction à laquelle elles se rattachent ;
- les constructions présentant une architecture innovante ou à caractère écologiques si elle est compatible avec son environnement immédiat ;
- les équipements de production d'énergie solaire (panneaux,...) ;
- les toitures végétalisées.

3 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur inférieure à 1,60 m.

Les clôtures végétales sur rue doivent être composées de haies vives comportant plusieurs essences.

Article UA12 : Stationnement

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Article UA13 : Espaces libres et plantations

1 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres doivent être plantés.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces publics, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage formant écran.

2 - ELEMENTS IDENTIFIES

Les ensembles arborés, les haies, les alignements d'arbres tout comme les éléments localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1 ;7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés.



Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés après autorisation dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,8

Pour les constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat ou à l'hébergement hôtelier le COS est fixé à 1.



Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage d'activité industrielle ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les campings ;
- les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à une occupation autorisée sur la zone ;
- les constructions à usage de bureaux à condition que la SHON soit inférieure à 200 m²
- les constructions à usage commercial à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m² ou qu'il s'agisse d'extension d'une construction à usage commercial ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité déjà présente dans la zone à la date d'opposabilité du présent document et que leur emprise au sol soit inférieure à celle de la construction dans laquelle est exercée l'activité existante.

Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-7°

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir. La demande est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur du périmètre de protection des sites et Monuments Historiques.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17d et être compatibles avec les dispositions prévues en annexe de ce règlement.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB3 : Accès et voirie

1 - ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer doivent :

- comporter une bande roulante de 4 m de large minimum ;
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

Article UB4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions doivent disposer d'un système de traitement autonome des eaux usées.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégié sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

4 – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Tant pour le raccordement des nouvelles constructions que pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), sauf impossibilité technique justifiée, les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain.

Article UB5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.



Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISTANCE DE REcul MINIMAL PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Les constructions seront implantées avec, au minimum, le même recul que pour les constructions existantes sur les parcelles limitrophes.

Dans le cas où aucune parcelle limitrophe ne serait bâtie le recul minimal est fixé à 5 m.

2 – LIMITE D'IMPLANTATION MAXIMALE PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Toute implantation de construction est interdite au-delà de 30 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ouvertes à la circulation automobile.

3 - CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application de ces règles dans les cas :

- d'extension d'une construction existante n'entraînant pas d'augmentation de la distance des limites de la construction avec la limite desdites voies publiques,
- de construction d'annexe dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur totale inférieure à 3 m,
- de construction d'une piscine,
- de construction d'équipement public.

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES (LIMITES DONT UNE EXTREMITÉ TOUCHE UNE VOIE)

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 m avec les limites séparatives.

2 – PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES (LIMITES NE TOUCHANT AUCUNE UNE VOIE)

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 m avec les limites séparatives.

3 - CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant,
- de construction ou installation nécessaire au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif,
- d'annexes inférieures à 20 m² de surface au sol et de 3 m de haut par rapport aux limites latérales uniquement,
- de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment existant.

Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé



Article UB9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UB10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent avoir une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage.

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstructions à l'identique après sinistre,
- de constructions et installations à usage d'équipement public ou liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Article UB11 : Aspect extérieur

1 – PAREMENT EXTERIEUR

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs en plâtre et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles.

2 - TOITURES

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments comportant deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Les toitures devront être de couleur rouge vieillie à brun.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, le nombre de pans, l'angle de toiture et la couleur peuvent être différents pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture ou la couleur de toiture sont différentes de celles prescrites, à condition que la couleur de toiture soit identique à celle de la couverture de la construction à laquelle elles se rattachent ;
- les constructions présentant une architecture innovante ou à caractère écologiques si elle est compatible avec son environnement immédiat ;
- les équipements de production d'énergie solaire (panneaux,...) ;



- les toitures végétalisées.

3 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur inférieure à 1,60 m.

Les clôtures végétales sur rue doivent être composées de haies vives comportant plusieurs essences.

Article UB12 : Stationnement

1 – GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L123.1.3 du Code de l'Urbanisme.

En outre les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront par contre à toute SHON supplémentaire supérieure à 100 m².

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement plus 1 place par tranche entamée de 100 m² au-delà de 100 m² de SHON
 - pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, conformément à l'article R.111.6 du Code de l'Urbanisme : 1 place par logement.
- pour les constructions à usage d'activité artisanale : 1 place/100m² de SHON
- pour les constructions à usage de bureau ou de commerce : 2 places/100m² de SHON
- pour les hôtels et restaurants : 1 place/chambre et 1 place/10m² de SHON de restaurant (conditions cumulables)
- pour les équipements publics : les espaces de stationnement devront correspondre aux besoins liés à la nature des constructions.

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

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.



Article UB13 : Espaces libres et plantations

1 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres doivent être plantés.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les unités foncières recevant une nouvelle construction doivent consacrer 40% de leur surface en espace vert de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières comportant déjà une construction à la date d'opposabilité du présent document.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces publics, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage formant écran.

2 - ELEMENTS IDENTIFIES

Les ensembles arborés, les haies, les alignements d'arbres tout comme les éléments localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1 ;7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés après autorisation dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,5



TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone.

Éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-7°

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir. La demande est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur du périmètre de protection des sites et Monuments Historiques.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17d et être compatibles avec les dispositions prévues en annexe de ce règlement.

Bande de protection des lisières repérées sur les documents graphiques

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 50 mètres des lisières de bois repérés sur les documents graphiques.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Accès et voirie

1 - ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer doivent :

- comporter une bande roulante de 4 m de large minimum ;
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions doivent disposer d'un système de traitement autonome des eaux usées.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégié sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à 20 m des routes départementales,
- à 10 m des autres voies.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal avec les limites séparatives de 5 m.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant,



- de construction ou installation nécessaire au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif,
- de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment existant.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est fixée pour :

- les constructions d'habitation à 8 mètres au faîtage,
- les constructions à usage d'activité agricole à 15 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de silos,
- de construction ou installation nécessaire au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.

Article A11 : Aspect extérieur

1 – PAREMENT EXTERIEUR

Les murs en plâtre et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles.

L'utilisation de bardages métalliques n'est possible en façade que de couleur très foncée.

2 - TOITURES

L'utilisation de tôle ondulée, de ciment galvanisé et de papier goudronné est interdite.

Article A12 : Stationnement

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



Article A13 : Espaces libres et plantations

1 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres doivent être plantés.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces publics, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage formant écran.

2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

3 - ELEMENTS IDENTIFIES

Les ensembles arborés, les haies, les alignements d'arbres tout comme les éléments localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1 ;7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés après autorisation dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone N

La zone N comprend un secteur Nh qui accueille des constructions à usage d'habitation.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou liées et indispensables à l'exploitation forestière.

En plus dans le secteur Nh :

Sont admises sous conditions :

- les extensions des constructions à usage d'activité ou d'habitation à condition qu'elles représentent une surface inférieure à 50% de la SHON du bâtiment existant sans jamais dépasser 100m² de SHON supplémentaire ;
- la reconstruction à l'identique des constructions détruites suite à un sinistre à condition que la SHON soit inférieure à celle constatée au moment du sinistre ;
- les piscines à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 m de la construction d'habitation à laquelle elles sont liées ;
- les annexes non habitées à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² et que leur hauteur totale soit inférieure à 3 m.

Bande de protection des lisières repérées sur les documents graphiques

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 50 mètres des lisières de bois repérés sur les documents graphiques.

Éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-7°

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir. La demande est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur du périmètre de protection des sites et Monuments Historiques.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17d et être compatibles avec les dispositions prévues en annexe de ce règlement.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Accès et voirie

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

Article N4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

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

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions doivent disposer d'un système de traitement autonome des eaux usées.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégié sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions et annexes doivent respecter un retrait minimal correspondant à l'alignement de la construction existante.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou installation nécessaire au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions et annexes doivent respecter un retrait minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant,
- de construction ou installation nécessaire au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif,
- de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment existant.



Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N9 : Emprise au sol

Les annexes non habitées ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m².

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

Les extensions ne peuvent dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou installation nécessaire au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.

Article N11 : Aspect extérieur

1 – PAREMENT EXTERIEUR

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante.

Les murs en plâtre et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles.

2 - TOITURES

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Article N12 : Stationnement

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

Article N13 : Espaces libres et plantations

1 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres doivent être plantés.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.



Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces publics, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage formant écran.

2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

3 - ELEMENTS IDENTIFIES

Les ensembles arborés, les haies, les alignements d'arbres tout comme les éléments localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1 ;7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés après autorisation dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES


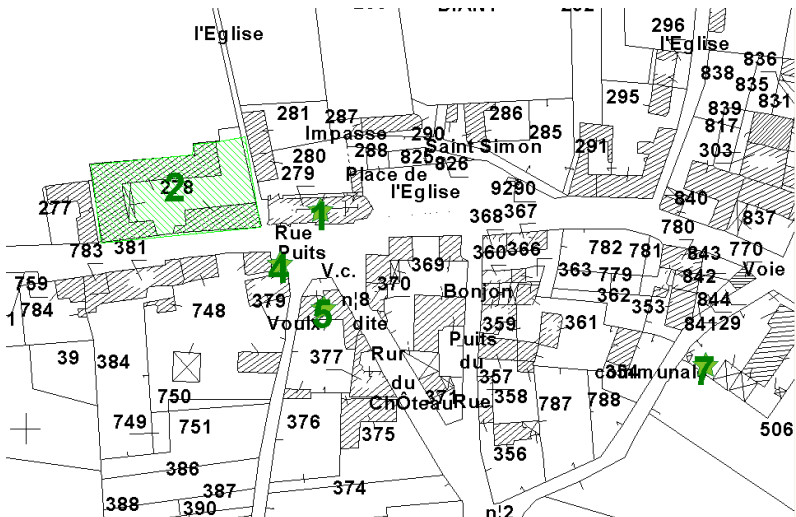
(les numéros font référence au plan de zonage – documents graphiques du présent PLU)

N°	LOCALISATION – OBJET – CARACTERISTIQUES	SUPERFICIE APPROXIMATIVE	BENEFICIAIRE
1	Bourg – Rue de Montmachoux – Parcelles 12, 13, 137 et 138 ELARGISSEMENT DE LA VOIE Emprise totale de la voie 8 mètres	560 m ²	COMMUNE
2	« Les Petits Closeaux » - Parcelle 48 REALISATION D'UNE STATION DE TRAITEMENT DES EAUX USEES SEMI-COLLECTIVE	800 m ²	COMMUNE
3	« Les Petits Closeaux » - Parcelle 15 REALISATION D'UNE INSTALLATION D'ENTRETIEN ET DE VANNAGE DE L'ORVANNE	275 m ²	COMMUNE
4	Bourg – Parcelle 506 CREATION ET AMENAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT	665 m ²	COMMUNE
5	Hameau Cornoy – Lieu-dit « Les Prés d'Epigny » - Parcelle 477 AMENAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT	255 m ²	COMMUNE




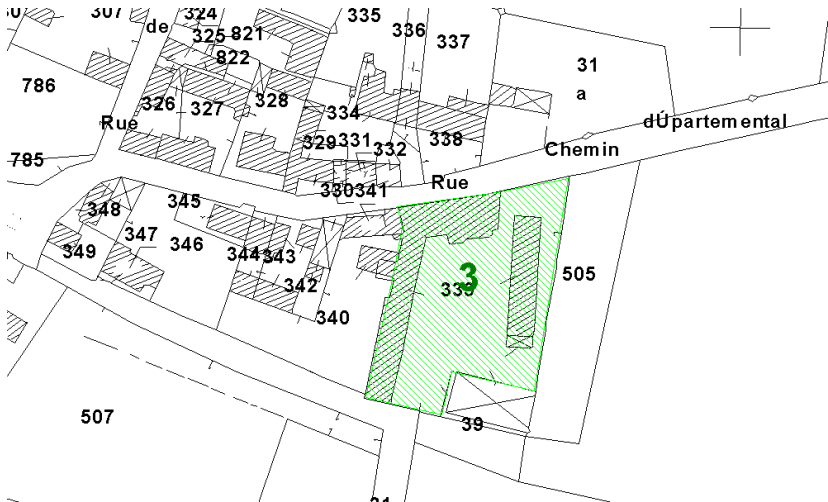
ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7°




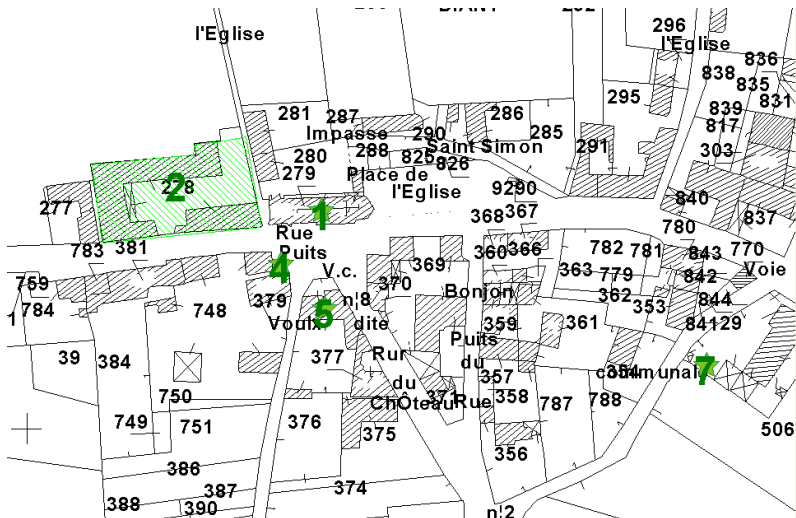
N°1	
Photo	
Localisation	<p>- Bourg</p> 
Description	- Eglise
Intérêt	- Elément patrimonial de la commune au regard de la symbolique de l'édifice (repère villageois), de son caractère culturel et dans son rôle structurant au regard des espaces publics de la commune (structuration de la l'alignement de la rue et de la place).
Prescriptions	- Les travaux d'entretien devront garantir le maintien de l'aspect actuel de la construction.





N°3	
Photo	
Localisation	<p>- Bourg</p> 
Description	- Corps de ferme
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble de bâtiments situés à l'entrée du centre-bourg bénéficiant d'une forte exposition et d'une covisibilité avec le château. - Élément représentatif de l'architecture traditionnelle régionale.
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de la visibilité des matériaux traditionnels (recouvrement des façades et pignons par des enduits masquant sont interdits). - Utilisation de tuiles plates de couleur rouge à marron obligatoire. - Maintien de la lisibilité de la cour centrale - zone inconstructible autre que pour des adjonctions légères (vérandas,...).


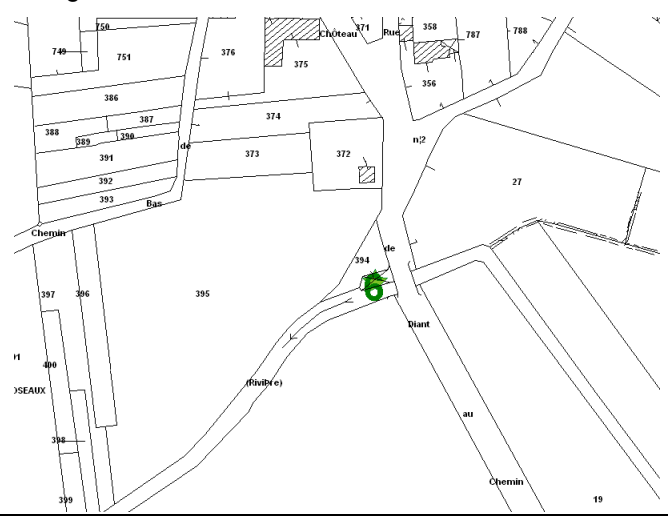


N°4	
Photo	
Localisation	<p>- Bourg</p> 
Description	- Ancien puit
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Elément du patrimoine rural témoignant de la vie rurale de la communal - Elément restauré et mis en valeur, visible depuis l'espace public situé face à l'église.
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir le sous bassement en pierre apparente (interdiction de crépis). - Eviter l'obstruction visuelle entre l'espace public et l'édifice. - Les rajouts en maçonnerie sont interdits.


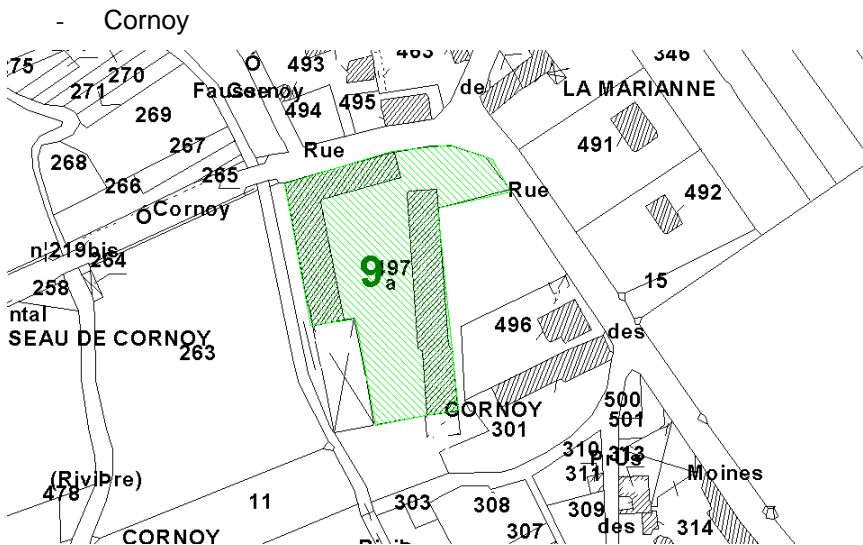


N°5	
Photo	
Localisation	<p>- Bourg</p>
Description	- Maison de maître
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Construction imposante par son volume au sein du tissu bâti de la commune, fort impact urbain et paysager - Etat de conservation bon qui
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver le rythme des ouvertures de la façade – les ouvertures ne devront pas être élargies, la création de nouvelle ouverture est interdite, les ouvertures ne devront pas être closes par des volets en bois pleins ou des stores roulants - Maintenir la couverture dans son aspect actuel en ne créant aucune ouverture visible depuis l'espace public autre que par lucarne à capucine (vélux interdits). - Assurer la pérennité de l'aspect extérieur des murs



N°6	
Photo	
Localisation	<p>- Bourg</p> 
Description	- Lavoir sur l'Orvanne – sud du Bourg
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Élément du petit patrimoine rural témoignant des modes de vie traditionnels de la commune. - Élément en bon état de conservation situé dans un site paysager de qualité (vallée de l'Orvanne) qui offre une vue panoramique sur la silhouette du bourg.
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'aspect actuel de l'édifice tant dans le traitement de ses murs que dans la typologie des matériaux de couverture.



N°7	
Photo	
Localisation	
Description	<ul style="list-style-type: none"> - Corps de ferme
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble de bâtiments situés en limite ouest du hameau et bénéficiant d'une forte exposition visuelle depuis l'entrée ouest du hameau ainsi que de la proximité de l'orvanne. - Élément représentatif de l'architecture traditionnelle régionale.
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de la visibilité des matériaux traditionnels (recouvrement des façades et pignons par des enduits masquant sont interdits). - Utilisation de tuiles de couleur rouge à marron obligatoire. - Maintien de la lisibilité de la cour centrale - zone inconstructible autre que pour des adjonctions légères (vérandas,...).