Pièce n°3A

DEPARTEMENT : COTE D'OR | COMMUNE : ARNAY-LE-DUC

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du 09 mars 2026
approuvant la révision du
Plan Local d'Urbanisme

Le Maire, Benjamin LEROUX

Cachet de la Mairie
et signature du Maire :

Prescription de la révision du PLU le 16 Novembre 2022
PLU approuvé le 06 Juillet 2004

Dossier du PLU réalisé par :

Perspectives

PERSPECTIVES - **mandataire**
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes
03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

biotope

BIOTOPE – Agence Dijon
5 bis rue des Creuzots
21 000 DIJON
06.15.84.09.46
bourgognefrancecomte@biotope.fr

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES 2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU 9
ARTICLE 5 – DEFINITION ET MODALITÉS D'APPLICATION 10

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 11
ZONE UA 11
ZONE UB 22
ZONE UC 32
ZONE UE 39

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 46
ZONE 1AUA 46

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 55
ZONE A 55

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 62
ZONE N 62

TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER 70

TITRE VII – ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 72

TITRE IX - ANNEXES 74
Annexes 1. Couleurs 75
Annexes 2. Plantations 75

Titre I.
Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

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

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.
Toutefois :
1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.
Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :
(ancien article Art. R.111-15)

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

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :
(ancien article Art. R.111-21)

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.
Ainsi, l'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable à l'exception de l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

La commune a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification de TOUTES les clôtures du territoire.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes

sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R.111-31 du code de l'urbanisme
Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

D.1. Camping
Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs
Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)
La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

D.4. Les résidences mobiles de loisirs
La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes
La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L.313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

La commune a décidé de soumettre à permis de démolir TOUTES démolitions sur le territoire.

H) Archéologie préventive

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine 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 par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

I) Réseaux

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R.1321-57 du Code de la santé publique).

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

J) Loi sur l'eau

Dès lors qu'un projet se trouve dans une zone humide modélisée incluse au référentiel régional de la DREAL, il convient de réaliser un diagnostic réglementaire de zone humide sur l'intégralité de la zone concernée par ce projet d'aménagement afin de confirmer ou d'infirmer le caractère de zone humide.

En cas de zone humide avérée, le dépôt d'un dossier loi sur l'eau serait nécessaire au titre de la rubrique 3.3.1.O. de la nomenclature, définie à l'article R 214-1 du code de l'environnement, pour : « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau pouvant être :

- 1. Supérieure à 1 ha : (A) : projet soumis à Autorisation
- 2. Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha : (D) : projet soumis à Déclaration

Ce dossier de déclaration nécessiterait alors la mise en œuvre de mesures de compensation des zones humides impactées à niveau de fonctionnalité au moins équivalentes (avec mise en œuvre des séquences ERC et déclinaison de la méthode < ONEMA > d'évaluation des fonctionnalités de zone humides).

Par ailleurs, tout projet d'une surface de plus de 1 ha mais inférieure à 20 ha nécessite le dépôt d'un dossier de déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0. de la loi sur l'eau : (rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet ; pour tout projet d'aménagement, la doctrine régionale de gestion intégrée des eaux pluviales doit être appliquée ; cette mention peut être précisée dans le règlement, avec l'intégration d'une réflexion globale à l'échelle de la commune.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et règlementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :
- zones urbaines « U » (Article R.151-18),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-21),
- zones agricoles « A » (Articles R.151-22 et R.151-23),
- zones naturelles et forestières « N » (Articles R.151-24 et R.151-25).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

3.1. - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B, 3C et 3D et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de zones où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les zones UA et UB sont des zones urbaines mixtes principalement résidentielle. Des activités économiques sont également présentes au sein de ces espaces.
La zone UA couvre plus précisément le bâti traditionnel du centre-ville et la zone UB couvre des secteurs d'extension récente.

La **zone UC** couvre des secteurs dédiés aux **activités économiques**.

La **zone UE** couvre des secteurs dédiés aux éq**uipements d'intérêt collectif et services publics aux activités touristique et de loisirs.**

3.2. - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble. Cette zone est à vocation habitation immédiatement urbanisable.

3.3. - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont repérées par un indice commençant par la lettre A.

La **zone A correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. Le confortement des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend un **secteur Apv** destinée au développement des énergies renouvelables en lien avec une exploitation agricole

3.4. - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre N.
Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :
- un **secteur Na** : couvrant des secteurs sur lesquels une constructibilité peut être admise
- un **secteur Nb** : prenant en compte des constructions existantes en milieu naturel

3.5. - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques.

3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par un numéro d'ordre.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

3.7. - CHEMINS A PRESERVER

L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme permet l'identification de chemins à préserver

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

Article L.152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L.152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :
1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L.152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :
1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 – DEFINITION ET MODALITÉS D'APPLICATION

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.

- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.

- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique....

- Le présent règlement s'applique aux constructions et travaux sollicités après l'approbation du présent P.L.U.

- Les dispositions du présent PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

- La hauteur d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb.

- Les habitations collectives sont celles dont l'accès se fait par une partie bâtie commune, à l'inverse des habitations individuelles.

- L'article II-1-b de chaque zone du présent règlement règlemente l'implantation par rapport :
    - « aux voies » qu'elles soient privées ou publiques
    - « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

- La voie de desserte d'un terrain est la voie disposant de l'accès véhicule au terrain. Une propriété peut avoir plusieurs voies de desserte.

- Pour l'application des articles II-1-b, c et d, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol.

- Les constructions, voies, cours communes "existantes" sont celles qui à la date d'approbation du présent P.L.U., sont effectivement présentes et légales ou autorisées.

- Les extensions modérées sont celles qui n'excèdent pas au choix :
    - soit 20 % de la surface hors œuvre nette existante,
    - soit 30 m^2.

- Une baie est une ouverture en mur ou en toiture qui est située à moins de 1,80 m du plancher et est soit ouvrante, soit en verre transparent.

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UA

La zone UA est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Des services, commerces et hébergements sont également présents au sein de cet espace.
La zone UA couvre plus précisément le bâti traditionnel du centre-ville.

La zone est concernée par les zones potentiellement humides.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes de catégorie 3. Les niveaux sonores au point de référence en période diurne et nocturne ainsi que les normes à respecter sont présenté en annexe du PLU.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :
- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La commune est concernée par un risque radon fort. Il convient de prendre en compte ce risque et de se référer aux annexes du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :
- d'exploitation agricole et forestière,
- d'hébergement touristique,
- d'entrepôt.

2. Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
- Le comblement des puits, mares et rus.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions légères de loisir
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

3 Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humides, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, les sous-sols.

4. Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'industrie (selon la destination du Code de l'Urbanisme) qui n'engendre pas de nuisance les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2. Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entrainer pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement,
- le confortement des espaces de stationnement des caravanes existants,
- les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- les ouvrages de rétention des eaux de ruissellement à condition qu'ils soient en souterrain ou accompagnés d'aménagement paysager.

3. Le long des voies ou sections de voies repérées par le figuré « Rez-de-Chaussée commerciaux » :

3.1 Sont interdits le changement de destination et les nouvelles constructions à destination d'habitation en rez-de-chaussée de la construction.

3.2 Des accès indépendants aux logements situés aux étages des constructions devront être maintenus et pourront être créés si ces derniers n'ont pas pour effet la suppression de l'activité commerciale.
Dans le cas d'impossibilités techniques de réaliser ces accès en partie arrière de la construction ou en dehors de la façade commerciale, ces derniers pourront être intégrés à la façade commerciale.

3.3 Les vitrines sont soumises à permis de démolir. Toute démolition qui porterait atteinte à leur homogénéité architecturale est interdite. Les aménagements de façade, devront, soit être de facture contemporaine, soit reproduire l'état existant.

4. Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 20% de la surface de l'unité foncière classée en zone UA et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

5. Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes aux constructions existantes.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

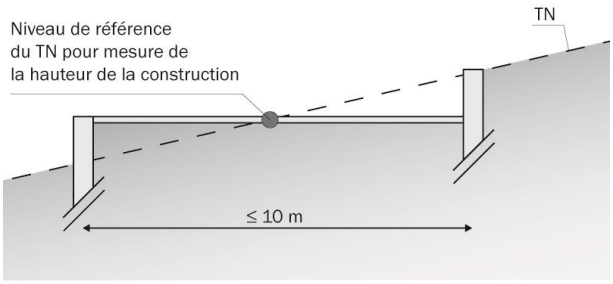
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

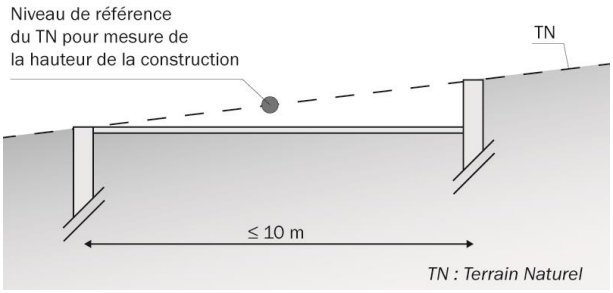
La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur des constructions et installations au faîtage (cheminées exclues) ne doit pas excéder 12 m.

2. Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisées les annexes, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres jusqu'au faitage



3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :
L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent « aux voies » qu'elles soient privées ou publiques et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Implantation par rapport aux voies ouverte à la circulation automobile

1.1. Peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait :
- Les constructions isolées de moins de 20 m^2 au sol et de 5 mètres de hauteur totale,
- Les équipements collectifs
- Toutes les constructions lorsque la limite de voie (ou l'une des limites si le terrain borde plusieurs voies) est déjà bâtie en totalité.

1.2. A l'alignement des RD 906 et 981, les constructions doivent s'implanter :
- soit en limite de voie,
- soit en recul. Dans ce cas, s'il existe un mur en limite avec la voie, celui-ci devra être conservé et ne pourra être rabaissé, à défaut, il doit être édifié un mur en limite avec la voie de hauteur d'au moins 2,60 m

1.3. En limite avec les autres voies :
- Les constructions n'étant pas concernées par l'article II-1-b-1.1 doivent être implantées en limite de la voie.
  Toutefois lorsque sur deux terrains riverains et limitrophes de la propriété, les constructions principales sont édifiées en recul de la voie, la construction peut s'implanter avec un retrait au plus égal au plus petit retrait observé par ces constructions limitrophes.
- Les constructions édifiées sur un terrain de plus de 50 ml de limite sur la voie de desserte peuvent s'implanter soit en respectant la règle ci-dessus, soit en retrait d'au moins 10 mètres.

2. Implantation par rapport aux emprises publiques ne constituant pas une voie, les constructions doivent être implantées :
- soit sur la limite, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en retrait de 3 mètres au moins.

3. Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

5. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions doivent être implantées :
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en continuité d'un bâtiment existant sur la propriété.

2. Sur un terrain de plus de 50 ml de limite sur la voie de desserte, les constructions en retrait de 10 mètres de la voie, conformément à l'article II-1-b-1.3 peuvent s'implanter :
- soit en respectant la règle ci-dessus,
- soit en respectant en retrait d'au moins 10 mètres sur toutes les limites séparatives.

3. Définitions des reculs :

3.1 Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 3 mètres.

3.2 Les piscines doivent être situées à au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives de propriété.

4. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux annexes des constructions principales.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

2. La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière classée en zone UA.

2. Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée sur l'unité foncière dans la limite de 20m^2.

3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.2 Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment :

- les équipements collectifs
- des parties de construction mettant en valeur un aspect ponctuel du bâtiment
- des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale…
- les aménagements et extensions modérées des constructions existantes pour tenir compte de la situation existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage

1.3 Les éléments et ornementations caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou remplacés et notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures…)
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées
- les baies du type œil de bœuf,…
- les ferronneries
- les ornementations de faîtage.

1.4 Les travaux d'isolation par l'extérieur sur les éléments de modénature et décors apparents (encadrements, listels, chaînages, soubassements, corniches…) notamment en brique et pierre de taille sont interdits.
Dans le cas où les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés, ils doivent être compatible avec la nature du sport bâti existant, respecter la continuité urbaine des façades traditionnelles sur rue (pas de saillie) et restituer les débords de toiture d'origine.

1.5 Le pastiche néo-rural ou pseudo régional (ex : linteaux, poteaux, …) est interdit.

2. Volumétrie :

2.1 Les parties de constructions, implantées à la limite d'une voie ou place doivent avoir une volumétrie s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

2.2 Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans dont la pente générale (ligne fictive joignant le faîtage et l'égout de toit) doit être entre 35° et 50°, sans aucune partie de toiture ne soit inférieure à 30°.

2.3 Toutefois, sont autorisées les toitures ne comprenant qu'un seul pan d'au moins 20°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 mètres.

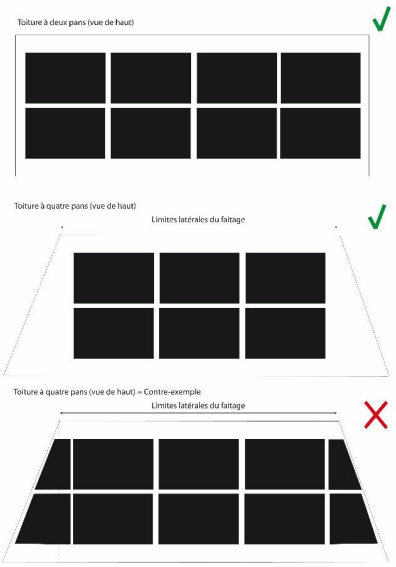
3. Toitures :

3.1 Les matériaux de couverture doivent être de nature et de teinte identique à ceux en place. Le changement d'aspect et de teinte ne sera autorisé que pour des travaux visant à améliorer la qualité patrimoniale de la construction existante ou en cas d'impossibilité technique.

3.2 Les matériaux opalescents ou alvéolaires ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles depuis les voies et s'ils couvrent des bâtiments annexes ou des vérandas.

3.3 Les châssis de toit doivent être encastrés. Les châssis de toit excédant une dimension de 0.30 m^2 ne doivent pas être positionnés sur un pan de toiture visible depuis une voie publique.

3.4 Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques…), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. Leur assemblage devra présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faitage (cf. schéma ci-contre).



4. Façades des constructions :

4.1 Les enduits seront restitués lors de travaux de ravalement de façade.

4.2 Les enduits seront de teinte beige moyen à foncé, se rapprochant de la teinte des enduits traditionnels du centre-ville.

4.3 Les revêtement en bardage bois pourront être autorisés, sous réserve de na pas dénaturer l'aspect général du contexte architectural et urbain environnant et de correspondre à la typologie du bâti. Il sera soit laissé au naturel (essences locales devenant grises avec le vieillissement naturel), soit traité avec une finition mate, soit peint. Les vernis d'aspect brillant et les teintes faux bois sont interdites. La pose de lames verticales sera privilégiée.

4.4 Les accès au sous-sol, véhicule ou piéton, ne doivent pas être visibles de la voie. Les vitrines ne peuvent excéder la hauteur du rez-de-chaussée.

4.5 Les vitrines s'insérant dans un bâtiment existant ne peuvent détruire un élément de structure du bâtiment. Elles ne peuvent conduire à détruire ou dissimuler un élément de continuité verticale ou horizontale comme le bandeau. Dans le cas où elles couvrent deux bâtiments, elles doivent conserver la lisibilité du rythme des façades de chaque bâtiment.

4.6 Les saillies, balcons et autres débordements sont interdits au-dessus d'une voie à moins de 4,50 mètres de hauteur par rapport à cette voie. Toutefois les porches d'entrée restent autorisés à conditions qu'ils n'empiètent pas sur la chaussée véhicule et qu'ils se situent à au moins 2,20 mètres du sol.

5. Ouvertures :

5.1 Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est soit légèrement supérieure à la largeur, soit carrée ou ronde.

5.2 Les volets roulants ne sont autorisés que si leur coffrage est non apparent de l'extérieur, ne génèrent pas de saillie et s'ils sont doublés en façade sur rue de volets à battants.

6. Clôtures :

6.1 En bordure de la voie de desserte :

- Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés.
- A défaut, la clôture doit être constituée d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit à la chaux, ou en moellons jointoyés à la chaux, de hauteur maximum de 2,60 mètres.

6.2 Sur les autres limites séparatives, la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres et celle-ci est constituée au choix **:**

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons jointoyés à la chaux, ou en appareillage sec de pierres calcaires
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article II-3-b doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement

6.3 En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humide et dans les espaces « jardins et vergers », tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
Dans ce cas, les surfaces des toitures végétalisés et des espaces de stationnement engazonnées ne sont pas comptabilisé.

3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

1.1 Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,

1.2 Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,

1.3 Les arbres doivent être maintenues en l'état, sauf en cas de de risque élevé de chute ou de rupture menaçant la sécurité des biens et des personnes,

1.4 Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
Dans le cadre d'une replantation, les parties de haies replantées seront implantées à plus de 5 mètres des routes départementales.

2. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes ***1. Plantations***.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1. Dispositions générales

1.1 Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, dès lors que cela est possible.

2. Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums, la surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m^2 non compris les voies de desserte.

2.1 Habitation :

- deux emplacements par logement,
- un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'État,
- aucun emplacement pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État et réalisés en transformation/amélioration de bâtiment existant.

3. Exonération

Lorsque dans les cas ci-après, il n'est pas possible de satisfaire les obligations ci-dessus, les constructions ci-après peuvent en être exonérées pour le nombre d'emplacements effectivement non réalisables.

3.1 Les aménagements et extensions modérées de surface de plancher, à condition :

- que leur affectation reste inchangée,
- qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements, ou de locaux d'entreprises,
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existants en deçà des normes définies ci-avant.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de :

- satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc…,
- assurer le raccordement aux dessertes existantes en périphérie de l'opération
- réserver les possibilités de raccordement ultérieur à des terrains voisins susceptibles de recevoir une opération d'ensemble.

2. Dans les opérations d'ensemble les terrains ne sont constructibles que s'ils sont desservis par des voies :

- ouvertes à la libre circulation,
- aménagées pour la circulation des piétons et des véhicules,
- disposant d'aménagement de collecte des eaux de ruissellement de la chaussée,
- pourvues de l'éclairage dès lors qu'elles mesurent plus de 15 mètres de long,

3. Le long des RD 906 et 981, les accès automobiles sont limités à un seul par terrain.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc…

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation routière,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
- si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Les terrains desservis par un appendice d'accès ou cour commune nouvelle ne sont pas constructibles.

4. Les terrains autres que ceux ci-dessus, sont inconstructibles, sauf pour les abris de jardins n'induisant aucune circulation automobile, et d'emprise au sol inférieure à 20 m^2.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur suffisantes pour l'alimentation.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

1.1 L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

1.2 Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

2. Eaux pluviales :

2.1 Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit :

- s'il est desservi par un réseau de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau,
- s'il n'est pas desservi par un réseau de collecte des eaux de ruissellement, collecter les eaux de ruissellement vers un dispositif d'infiltration ou vers un exutoire naturel conformément au débit maximal de fuite règlementaire lorsque la gestion à la parcelle (infiltration, réutilisation) est impossible.

2.2 En tout état de cause, les eaux de ruissellement issues d'un terrain bâti ne peuvent être rejetées sur la voie de desserte ou les espaces collectifs.

2.3 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif. Les citernes de récupération d'eau de pluie doivent être conçues de façon à ne pas créer de gîtes larvaires favorables à la prolifération des moustiques.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UB

La zone UB est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Des services, commerces et hébergements sont également présents au sein de cet espace.
La zone UB couvre des secteurs d'extension récente.

La zone est concernée par les zones potentiellement humides.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La commune est concernée par un risque radon fort. Il convient de prendre en compte ce risque et de se référer aux annexes du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'hébergement touristique,
- d'entrepôt.

2. Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Le comblement des puits, mares et rus.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir.
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

3 Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humides, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, les sous-sols.

4. Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés à une activité existante,
- d'industrie (selon la destination du Code de l'Urbanisme) qui n'engendrent pas de nuisance les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2. Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entrainer pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement,
- les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- les ouvrages de rétention des eaux de ruissellement à condition qu'ils soient en souterrain ou accompagnés d'aménagement paysager.

3. Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 20% de la surface de l'unité foncière classée en zone UB et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

4. Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes aux constructions existantes.

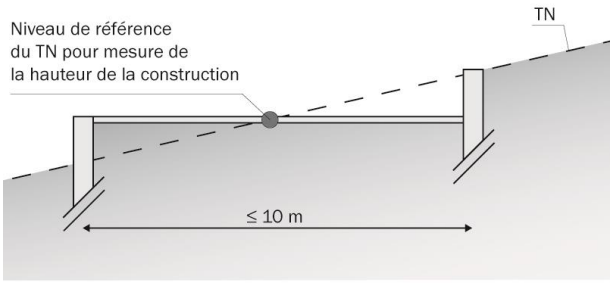
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :
La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb.

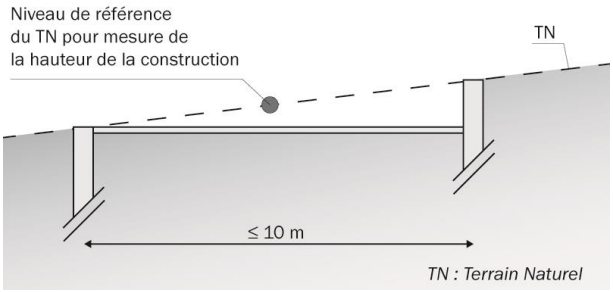
En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur maximale ne doit pas excéder :

- 10 m au faitage pour les constructions dont les pentes de toiture sont au moins égales à 30°,
- 7 m pour les autres constructions.

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.



2. Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisées les annexes, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres jusqu'au faitage (hauteur de l'ancienne zone de limitation de la constructibilité).

3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :
L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent « aux voies » qu'elles soient privées ou publiques et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Implantation par rapport aux voies ouverte à la circulation automobile
Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait

2. Implantation par rapport aux emprises publiques ne constituant pas une voie,
Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

3. Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

5. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait

2. Définitions des reculs :

2.1 Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 3 mètres.

2.2 Les piscines doivent être situées à au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives de propriété.

3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux annexes des constructions principales.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

2. La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 3 m.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière classée en zone UB.

3. Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée sur l'unité foncière dans la limite de 20m^2.

4. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.2 Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment :

- les équipements collectifs
- des parties de construction mettant en valeur un aspect ponctuel du bâtiment
- des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale…
- les aménagements et extensions modérées des constructions existantes pour tenir compte de la situation existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

1.3 Les éléments et ornementations caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou remplacés et notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures…)
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées
- les baies du type œil de bœuf,…
- les ferronneries
- les ornementations de faîtage.

1.4 Les travaux d'isolation par l'extérieur sur les éléments de modénature et décors apparents (encadrements, listels, chaînages, soubassements, corniches…) notamment en brique et pierre de taille sont interdits.
Dans le cas où les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés, ils doivent être compatible avec la nature du sport bâti existant, respecter la continuité urbaine des façades traditionnelles sur rue (pas de saillie) et restituer les débords de toiture d'origine.

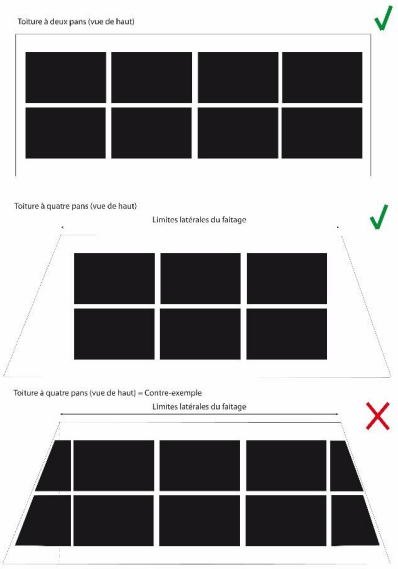
1.5 Le pastiche néo-rural ou pseudo régional (ex : linteaux, poteaux,… en bois apparents, petits carreaux de fenêtres ….) est interdit.

2. Toitures :

2.1 Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans dont la pente générale (ligne fictive joignant le faîtage et l'égout de toit) doit être entre 35° et 50°, sans aucune partie de toiture ne soit inférieure à 30°.

2.2 Toutefois, les toitures de pente inférieure sont autorisées, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m

2.3 Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 20 m^2 peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.



2.4 Les châssis de toit doivent être encastrés

2.5 Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques…), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. Leur assemblage devra présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faitage (cf. schéma ci-contre).

3. Façades des constructions :

3.1 Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté. Toutefois pour les annexes isolées de moins de 20 m^2, les murs peuvent être en bois.

3.2 Les enduits seront de teinte beige moyen à foncé, se rapprochant de la teinte des enduits traditionnels du centre-ville.

3.3 Les revêtement en bardage bois pourront être autorisés, sous réserve de na pas dénaturer l'aspect général du contexte architectural et urbain environnant et de correspondre à la typologie du bâti. Il sera soit laissé au naturel (essences locales devenant grises avec le vieillissement naturel), soit traité avec une finition mate, soit peint. Les vernis d'aspect brillant et les teintes faux bois sont interdites. La pose de lames verticales sera privilégiée.

4. Ouvertures :

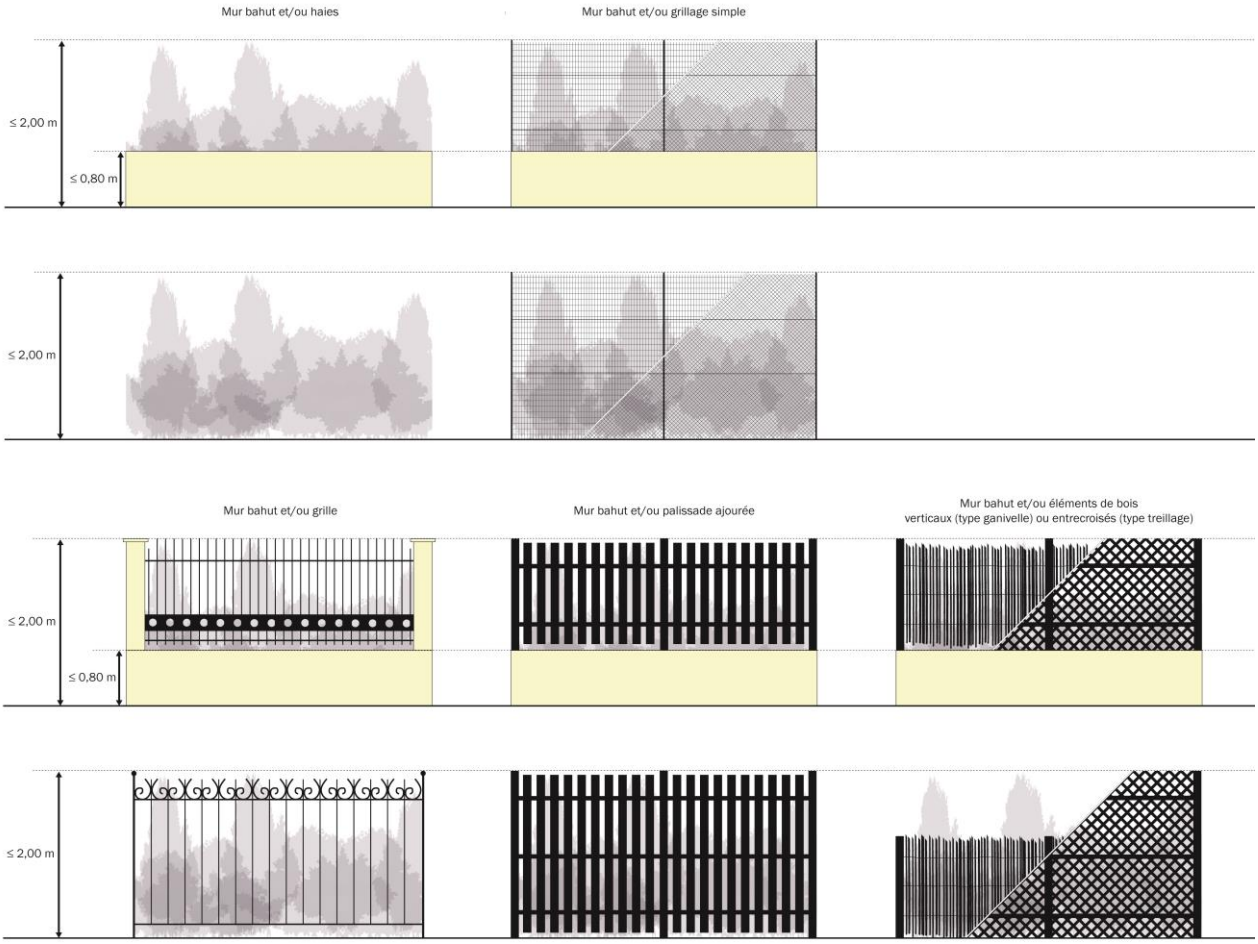
4.1 Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie soit dont la hauteur est soit supérieure à la largeur, soit carrée, ronde ou triangulaire (hoûteau)

5. Clôtures :

5.1 La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m

5.2 Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales et recouvert ou non d'une tablette, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- Un grillage simple sur potelets minces,
- Une grille métallique à barreaudage vertical,
- Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
- Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
- Une haie végétale.



5.3 En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

5.4 Les portails et portillons doivent avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

6. Les abords de la construction

6.1 Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.

Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage ou haie paysagère).

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humide, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
Dans ce cas, les surfaces des toitures végétalisés et des espaces de stationnement engazonnées ne sont pas comptabilisé.

3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- **1.1** Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- **1.2** Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
- **1.3** Les arbres doivent être maintenues en l'état, sauf en cas de de risque élevé de chute ou de rupture menaçant la sécurité des biens et des personnes,
- **1.4** Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
  Dans le cadre d'une replantation, les parties de haies replantées seront implantées à plus de 5 mètres des routes départementales.

2. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes ***1. Plantations***.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1. Dispositions générales

- **1.1** Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, dès lors que cela est possible.
- **1.2** Dans les habitations recevant plusieurs logements, il doit être aménagé dans une partie couverte et fermée, un stationnement de deux roues à raison de 2 m^2 minimum par logement.
- **1.3** Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

2. Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums, la surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m^2 non compris les voies de desserte.

2.1 Habitation :

- deux emplacements par logement,
- un emplacement par logements collectifs,
- un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'État,
- aucun emplacement pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État et réalisés en transformation/amélioration de bâtiment existant.

3. Exonération

Lorsque dans les cas ci-après, il n'est pas possible de satisfaire les obligations ci-dessus, les constructions ci-après peuvent en être exonérées pour le nombre d'emplacements effectivement non réalisables.

3.1 Les aménagements et extensions modérées de surface de plancher, à condition :

- que leur affectation reste inchangée,
- qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements, ou de locaux d'entreprises,
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existants en deçà des normes définies ci-avant.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de :

- satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...,
- assurer le raccordement aux dessertes existantes en périphérie de l'opération
- réserver les possibilités de raccordement ultérieur à des terrains voisins susceptibles de recevoir une opération d'ensemble.

2. Dans les opérations d'ensemble les terrains ne sont constructibles que s'ils sont desservis par des voies :

- ouvertes à la libre circulation,
- aménagées pour la circulation des piétons et des véhicules,
- disposant d'aménagement de collecte des eaux de ruissellement de la chaussée,
- pourvues de l'éclairage dès lors qu'elles mesurent plus de 15 m de long,

3. Le long des RD906 et 981, les accès automobiles sont limités à un seul par terrain.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation routière,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
- si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Les terrains autres que ceux ci-dessus, sont inconstructibles, sauf pour les annexes n'induisant aucune circulation automobile, et d'emprise au sol inférieure à 20 m^2.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur suffisantes pour l'alimentation.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

1.1 L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

1.2 Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

2. Eaux pluviales :

2.1 Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit :

- s'il est desservi par un réseau de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.
- s'il n'est pas desservi par un réseau de collecte des eaux de ruissellement, collecter les eaux de ruissellement vers un dispositif d'infiltration ou vers un exutoire naturel conformément au débit maximal de fuite règlementaire lorsque la gestion à la parcelle (infiltration, réutilisation) est impossible.

2.2 En tout état de cause, les eaux de ruissellement issues d'un terrain bâti ne peuvent être rejetées sur la voie de desserte ou les espaces collectifs.

2.3 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif. Les citernes de récupération d'eau de pluie doivent être conçues de façon à ne pas créer de gîtes larvaires favorables à la prolifération des moustiques.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UC

La zone UC couvre des secteurs dédiés aux activités économiques**.**

La zone est concernée par les zones potentiellement humides.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes de catégorie 3. Les niveaux sonores au point de référence en période diurne et nocturne ainsi que les normes à respecter sont présenté en annexe du PLU.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La commune est concernée par un risque radon fort. Il convient de prendre en compte ce risque et de se référer aux annexes du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'hébergement,

2. Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Le comblement des puits, mares et rus,

3. Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- de logements, s'ils sont nécessaires au gardiennage des constructions autorisées et dans une limite d'emprise au sol de 50 m^2 et d'un logement par activité.
  Le logement devra être compris dans le volume du bâtiment d'activités,
- de commerces et activités de service, dans la limite de 300m^2 de surface de vente pour les nouvelles installations et dans la limite de 10% de la surface de plancher de l'existant pour l'extension de commerces et activités de service existants.

2. Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- les ouvrages de rétention des eaux de ruissellement à condition qu'ils soient en souterrain ou accompagnés d'aménagement paysager,
- les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages qui y sont liées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3. Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes aux constructions existantes.

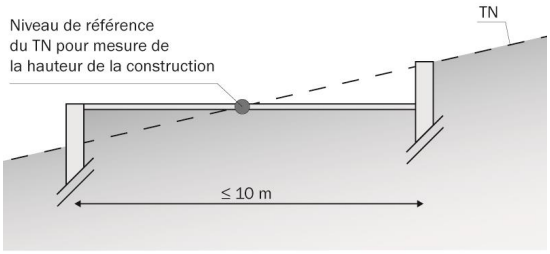
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

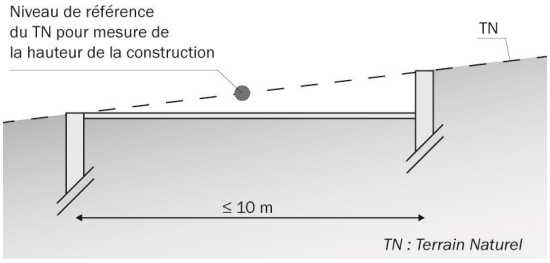
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :
La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.





1. La hauteur maximale ne doit pas excéder 10 m au faitage.

2. Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisées les annexes, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres jusqu'au faitage (hauteur de l'ancienne zone de limitation de la constructibilité).

3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages qui y sont liées sont pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :
L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent « aux voies » qu'elles soient privées ou publiques et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Implantation par rapport aux voies ouverte à la circulation automobile
Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait
Toutefois par rapport aux RD906 et 981, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 m

2. Implantation par rapport aux emprises publiques ne constituant pas une voie,
Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit avec un retrait d'au moins 4 m.

3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages qui y sont liées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit avec un retrait d'au moins 4 m

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages qui y sont liées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- aux annexes des constructions principales.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 m.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

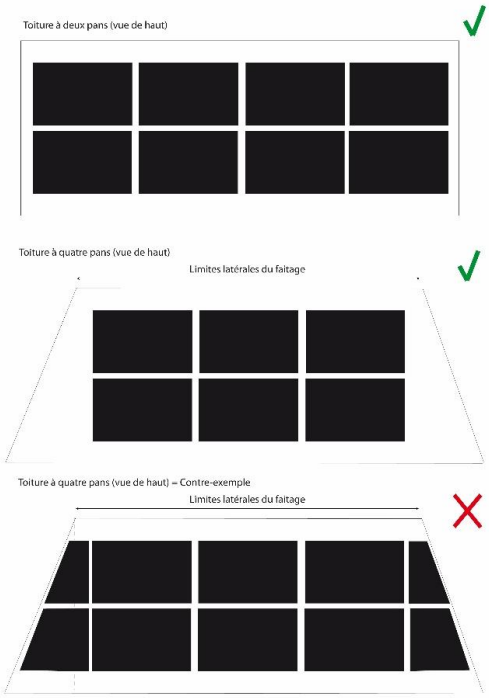
1. Dispositions générales :

1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.2 Sont autorisées les architectures de style contemporain

1.3 Le pastiche néo-rural ou pseudo régional (ex : linteaux, poteaux,... en bois apparents, petits carreaux de fenêtres ....) est interdit.

1.4 Les équipements collectifs peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment.



2. Toitures :

2.1 Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. Leur assemblage devra présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faitage (cf. schéma ci-contre).

3. Façades des constructions :

3.1 Les murs doivent être composés ou revêtus de matériaux durables

3.2 Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents

4. Clôtures :

4.1 La clôture constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit
- de grilles ou grillage à maille rigide éventuellement posé sur un soubassement maçonné

4.2 Si la clôture est en grille ou grillage, les portails et portillons doivent être composés essentiellement de grille ou grillage identique.

4.3 Les clôtures de couleur vive sont interdites

5. Les abords de la construction

5.1 Les espaces compris entre la façade et la limite avec la voie de desserte doivent être exclusivement destinés aux stationnements véhicules légers et aux aménagements paysagers à dominante végétale.

5.2 Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées derrière une haie ou un muret.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Il doit être planté un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Ces plantations peuvent ne pas être réparties uniformément sur l'aire de stationnement.

2. Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens ou des bennes, les clôtures sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte et doivent être doublées de haie.

3. Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- **3.1** Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- **3.2** Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- **3.3** Les arbres doivent être maintenus en l'état, sauf en cas de de risque élevé de chute ou de rupture menaçant la sécurité des biens et des personnes.
- **3.4** Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
  Dans le cadre d'une replantation, les parties de haies replantées seront implantées à plus de 5 mètres des routes départementales.

4. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes ***1. Plantations***.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1. Dispositions générales

- **1.1** Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, dès lors que cela est possible.

- **1.2** Une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non) devra être aménagée.

2. Nombre d'emplacements de stationnement
Aucun nombre d'emplacement minimum n'est défini.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de :

- satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...,
- assurer le raccordement aux dessertes existantes en périphérie de l'opération,
- réserver les possibilités de raccordement ultérieur à des terrains voisins susceptibles de recevoir une opération d'ensemble.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation routière,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds,
- si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. A partir de route nationale ou départementale ou sur une voie de grande fréquentation, l'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur suffisantes pour l'alimentation.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

1.1 Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau public de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

1.2 Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

2. Eaux pluviales :

2.1 Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction ou envoyées vers un exutoire naturel conformément au débit maximal de fuite règlementaire lorsque la gestion à la parcelle (infiltration, réutilisation) est impossible. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif. Les citernes de récupération d'eau de pluie doivent être conçues de façon à ne pas créer de gîtes larvaires favorables à la prolifération des moustiques.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

Titre II.
Dispositions applicables à la zone urbaine
Zone UE

La zone UE couvre des secteurs dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics aux activités touristique et de loisirs.

La zone est concernée par les zones potentiellement humides.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :
- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La commune est concernée par un risque radon fort. Il convient de prendre en compte ce risque et de se référer aux annexes du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :
- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerces et activités de services, sauf cas visé article I-2,
- d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires

2. Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
- Le comblement des puits, mares et rus,

3 Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, les sous-sols.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :
- de logements, s'ils sont nécessaires au gardiennage des constructions autorisées et dans une limite d'emprise au sol de 50 m^2 et d'un logement par activité.
  Le logement devra être compris dans le volume du bâtiment d'activités.
  Toutefois, les logements de fonctions liées et nécessaires ou annexés aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sans condition.
- d'autres hébergement touristiques.

2. Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :
- les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- les ouvrages de rétention des eaux de ruissellement à condition qu'ils soient en souterrain ou accompagnés d'aménagement paysager.

3. Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 20% de la surface de l'unité foncière classée en zone UE et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

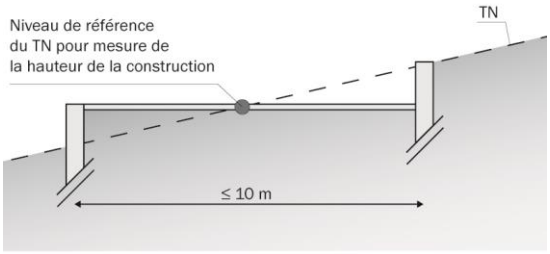
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

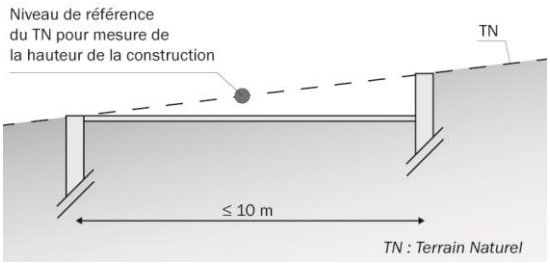
II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.



En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur des constructions et installations à destination d'autres hébergements touristiques ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit le plus haut, sauf pour les installations de jeux type toboggan, jeux d'arbres .....

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages qui y sont liées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent « aux voies » qu'elles soient privées ou publiques et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Implantation par rapport aux voies ouverte à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 m.

2. Implantation par rapport aux emprises publiques ne constituant pas une voie,

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 m.

3. Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.

4. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres.

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages qui y sont liées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

2. La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 4 m.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages qui y sont liées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'une emprise au sol totale des constructions est limité à 20% de la surface de l'unité foncière classée en zone UE.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.2 Sont autorisées les architectures de style contemporain

1.3 Le pastiche néo-rural ou pseudo régional (ex : linteaux, poteaux,... en bois apparents, petits carreaux de fenêtres ....) est interdit.

1.4 les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages qui y sont liées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. Façades des constructions :

2.1 Les murs doivent être composés ou revêtus de matériaux durables ou en bois.

2.2 Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

2.3 Les tons des matériaux en façade (hors menuiserie et serrurerie) doivent respecter des tons gris clair à gris foncé, marron et des teintes sombres. Les bardages bois seront de tons patine naturelle (pré-grisé ou naturelle), bois brulé et bois naturel.

Exemple de tons et couleurs :

Exemples : Extrait de la fiche « Couleurs » du PNR du Morvan (annexe 1)

3. Clôtures :

3.1 La clôture est constituée de grilles ou grillage doublé d'une haie.

3.2 Les clôtures de couleur vive sont interdites (exemple : le blanc, le bleu ile de Ré, le rouge-rose fuchsia, le jaune canard, ...) ***Extrait de la fiche « Couleurs » du PNR du Morvan (annexe 1).***

4. Les abords de la construction

4.1 Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées derrière une haie ou un muret.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Dans les espaces « Haies et alignements d'arbres » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- **1.1** Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- **1.2** Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
- **1.3** Les arbres doivent être maintenues en l'état, sauf en cas de de risque élevé de chute ou de rupture menaçant la sécurité des biens et des personnes,
- **1.4** Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
  Dans le cadre d'une replantation, les parties de haies replantées seront implantées à plus de 5 mètres des routes départementales.

2. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes ***1. Plantations***.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1. Dispositions générales

- **1.1** Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, dès lors que cela est possible.
- **1.2** Une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non) devra être aménagée.

2. Nombre d'emplacements de stationnement : Aucun nombre d'emplacement minimum n'est défini.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de :

- satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...,
- assurer le raccordement aux dessertes existantes en périphérie de l'opération,
- réserver les possibilités de raccordement ultérieur à des terrains voisins susceptibles de recevoir une opération d'ensemble.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation routière,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur suffisantes pour l'alimentation.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

1.1 Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau public de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

1.2 Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

2. Eaux pluviales :

2.1 Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction ou envoyées vers un exutoire naturel conformément au débit maximal de fuite règlementaire lorsque la gestion à la parcelle (infiltration, réutilisation) est impossible. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif. Les citernes de récupération d'eau de pluie doivent être conçues de façon à ne pas créer de gîtes larvaires favorables à la prolifération des moustiques.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUA

La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble. Cette zone est à vocation habitation immédiatement urbanisable.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La commune est concernée par un risque radon fort. Il convient de prendre en compte ce risque et de se référer aux annexes du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'hébergement,
- de commerces et activités de service,
- autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

2. Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Le comblement des puits, mares et rus.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants les ouvrages de rétention des eaux de ruissellement à condition qu'ils soient en souterrain ou accompagnés d'aménagement paysager.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

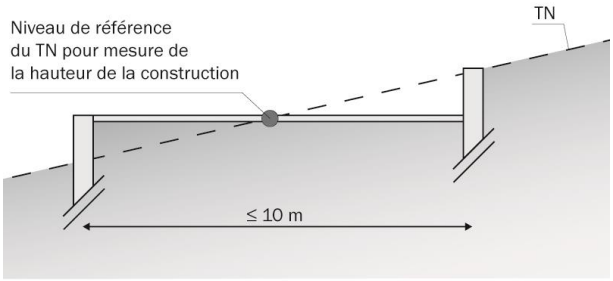
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

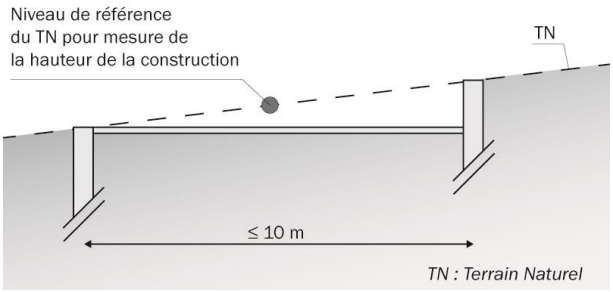
La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur maximale ne doit pas excéder :

- 10 m au faitage pour les constructions dont les pentes de toiture sont au moins égales à 30°,
- 7 m pour les autres constructions.



2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent « aux voies » qu'elles soient privées ou publiques et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Implantation par rapport aux voies ouverte à la circulation automobile

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait

2. Implantation par rapport aux emprises publiques ne constituant pas une voie,

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait

2. Définitions des reculs :

2.1 Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 3m.

2.2 Les piscines doivent être situées à au moins 3 m de toutes les limites séparatives de propriété.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux annexes des constructions principales.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

2. La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 3 m.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages qui y sont liées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.2 Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment :

- les équipements collectifs,
- des parties de construction mettant en valeur un aspect ponctuel du bâtiment,
- des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale…,
- les aménagements et extensions modérées des constructions existantes pour tenir compte de la situation existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

1.3 Le pastiche néo-rural ou pseudo régional (ex : linteaux, poteaux,... en bois apparents, petits carreaux de fenêtres ....) est interdit.

2. Toitures :

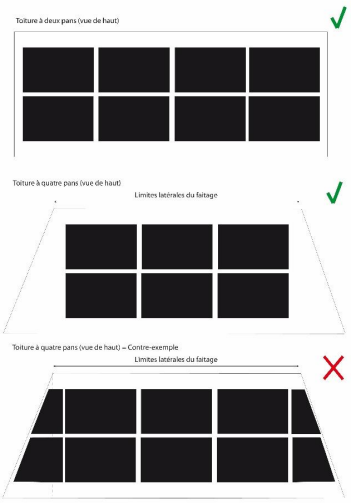
2.1 Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans dont la pente générale (ligne fictive joignant le faîtage et l'égout de toit) doit être entre 35° et 50°, sans aucune partie de toiture ne soit inférieure à 30°.

2.2 Toutefois, les toitures de pente inférieure sont autorisées, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m

2.3 Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 20 m^2 peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

2.4 Les châssis de toit doivent être encastrés.

2.5 Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale.
Leur assemblage devra présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faitage (cf. schéma ci-contre).



3. Façades des constructions :

3.1 Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté. Toutefois pour les annexes isolées de moins de 20 m^2, les murs peuvent être en bois.

4. Ouvertures :

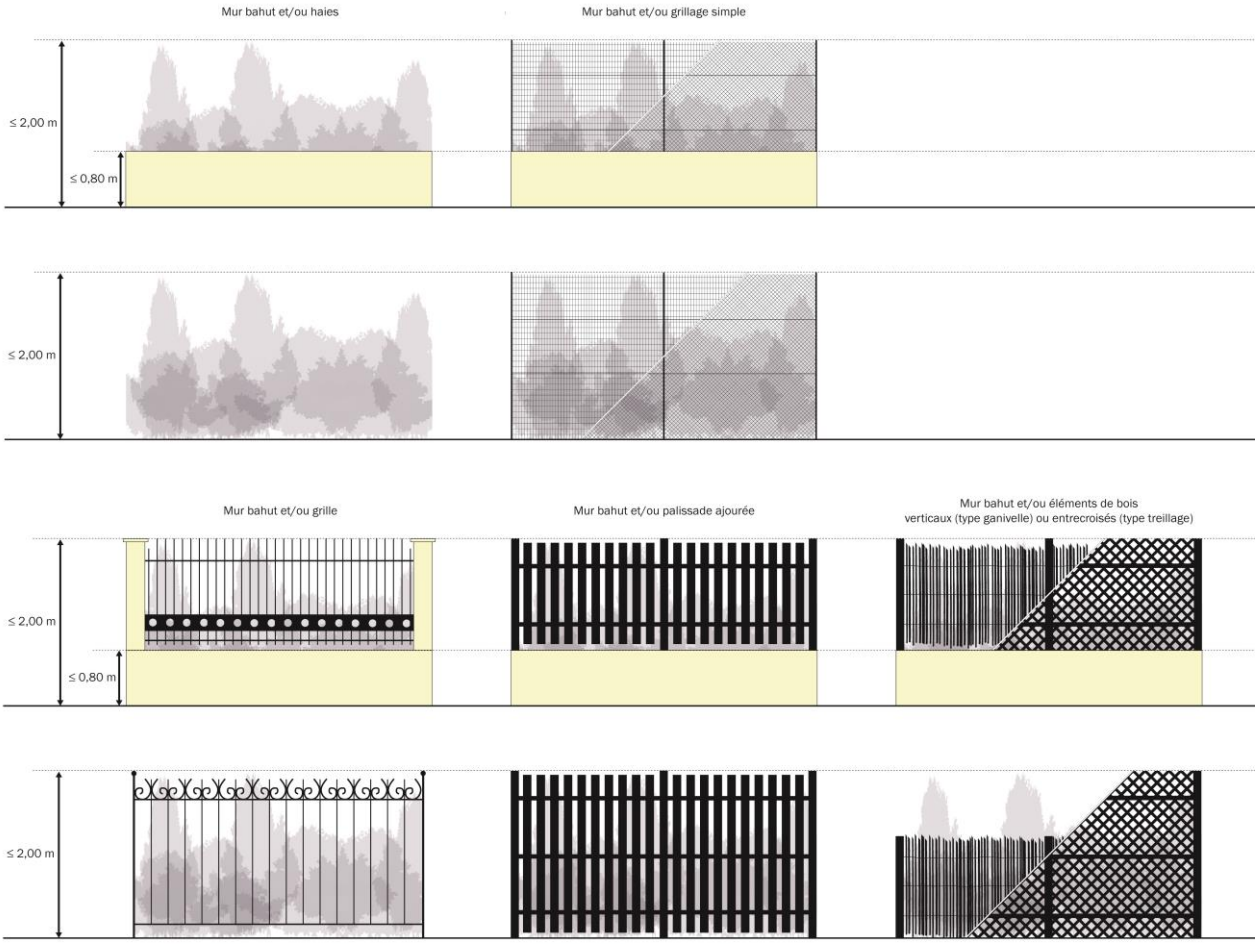
4.1 Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie soit dont la hauteur est soit supérieure à la largeur, soit carrée, ronde ou triangulaire (hoûteau)

5. Clôtures :

5.1 La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m

5.2 Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales et recouvert ou non d'une tablette, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- Un grillage simple sur potelets minces,
- Une grille métallique à barreaudage vertical,
- Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
- Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
- Une haie végétale.



5.3 En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

5.4 Les portails et portillons doivent avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

6. Les abords de la construction

6.1 Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.

Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage ou haie paysagère).

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Dans les lotissements ou opérations groupées :

1.1 Il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 1000 m^2 du terrain d'assiette de l'opération.

1.2 la voirie principale doit comprendre au moins un alignement d'arbres

2. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes ***1. Plantations***.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1. Dispositions générales

1.1 Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, dès lors que cela est possible.

1.2 Dans les habitations recevant plusieurs logements, il doit être aménagé dans une partie couverte et fermée, un stationnement de deux roues à raison de 2 m^2 minimum par logement.

1.3 Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

2. Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums, la surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m^2 non compris les voies de desserte.

2.1 Habitation :

- deux emplacements par logement,
- un emplacement par logements collectifs,
- un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'État,
- aucun emplacement pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État et réalisés en transformation/amélioration de bâtiment existant.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de :

- satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...,
- assurer le raccordement aux dessertes existantes en périphérie de l'opération
- réserver les possibilités de raccordement ultérieur à des terrains voisins susceptibles de recevoir une opération d'ensemble.

2. Dans les opérations d'ensemble les terrains ne sont constructibles que s'ils sont desservis par des voies :

- ouvertes à la libre circulation,
- aménagées pour la circulation des piétons et des véhicules,
- disposant d'aménagement de collecte des eaux de ruissellement de la chaussée,
- pourvues de l'éclairage dès lors qu'elles mesurent plus de 15 m de long,

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation routière,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
- si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur suffisantes pour l'alimentation.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

1.1 L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

1.2 Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

2. Eaux pluviales :

2.1 Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit :

- s'il est desservi par un réseau de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.
- s'il n'est pas desservi par un réseau de collecte des eaux de ruissellement, collecter les eaux de ruissellement vers un dispositif d'infiltration ou vers un exutoire naturel conformément au débit maximal de fuite règlementaire lorsque la gestion à la parcelle (infiltration, réutilisation) est impossible.

2.2 En tout état de cause, les eaux de ruissellement issues d'un terrain bâti ne peuvent être rejetées sur la voie de desserte ou les espaces collectifs.

2.3 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif. Les citernes de récupération d'eau de pluie doivent être conçues de façon à ne pas créer de gîtes larvaires favorables à la prolifération des moustiques.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

Titre IV.
Dispositions applicables aux zones agricoles
Zone A

La **zone A correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. Le confortement des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend un **secteur Apv** destinée au développement des énergies renouvelables en lien avec une exploitation agricole

La zone A est concernée par les zones potentiellement humides.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- Le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque.
- Le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La commune est concernée par un risque radon fort. Il convient de prendre en compte ce risque et de se référer aux annexes du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations à destination sauf celles visées à l'article I-2.

2 Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humide, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

3. Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.
Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées selon les conditions de l'article II-3.
Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux. Dans le cadre d'une replantation, les parties de haies replantées seront implantées à plus de 5 mètres des routes départementales.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Dans la zone A uniquement, sont autorisés :

- les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole. La sous destination liée à l'activité agricole comprend :
  - les logements et leurs annexes nécessaires aux activités et élevages,
  - les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes,
  - les activités touristiques liés à la diversification de l'activité agricole,
  - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m^2,
- les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines…) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m^2 par habitation existante,

2. Dans le secteur Apv uniquement, sont autorisés les constructions et installations liées et nécessaires à la production d'énergie renouvelable et notamment à la production d'énergie électrique solaire uniquement si celles-ci sont liées et compatible avec une exploitation agricole.

3. Dans la zone A, secteur Apv compris :

3.1. Sont autorisés, les constructions et installations et les changements de destination à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés et les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages qui y sont liées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3.2. Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humide, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations dans la limite d'une emprise totale de 30% de la surface l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

3.3. Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

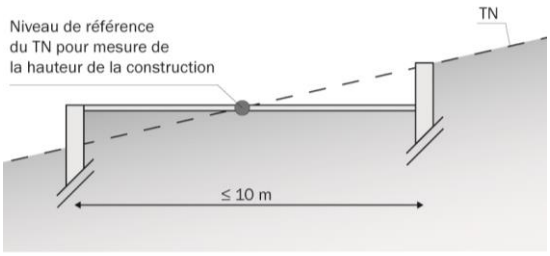
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

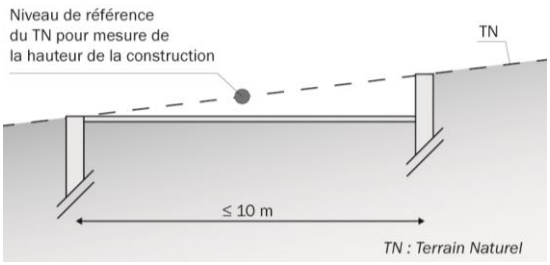
II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb.



En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. Dans la zone A uniquement :

1.1 La hauteur au faîtage ou à l'acrotère (cheminées exclues) ne doit pas excéder 12 m sauf contrainte technique particulière.

2. Dans le secteur Apv uniquement

2.1. La hauteur minimum des installations et infrastructure nécessaire à la production d'énergie renouvelable (modules photovoltaïques) est fixée à 1,10 mètre au point le plus bas.

2.2. La hauteur maximale des constructions autorisées, autres que les modules photovoltaïques et des installations et infrastructure nécessaire à la production d'énergie renouvelable, est fixée à 5 mètres au point le plus haut.

3. Dans la zone A, secteur Apv compris :

3.1. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux règles définies ci-dessus, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

3.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages qui y sont liées sont pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :
L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent « aux voies » qu'elles soient privées ou publiques et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Dans la zone A uniquement :

1.1. Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m.

1.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages qui y sont liées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. Dans le secteur Apv uniquement

2.1. Les constructions et installations doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 15 m des routes départementales

3. Dans la zone A, secteur Apv compris :

3.1. Les constructions, installations doivent être implantées au-delà d'une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD906 et RD981, hormis les utilisations et occupations du sol autorisées à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme.

3.2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m des limites séparatives

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages qui y sont liées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. Dans la zone A uniquement :

1.1. Les annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale

2. Dans le secteur Apv uniquement

2.1. La distance entre deux rangées de modules photovoltaïque distincts doit être au moins de 2 mètres mesurée du bord des modules d'une rangée au bord des modules de la rangée suivante.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Dans la zone A uniquement :

1.1. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m^2 d'emprise au sol nouvellement créée.

1.2. L'emprise au sol des annexes des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m^2 d'emprise au sol cumulée.

2. Dans le secteur Apv uniquement

2.1. La surface au sol des constructions, hors emprise des modules photovoltaïques et leur structure, doit être inférieur ou égale à 300 m^2 dans la limite de 40 m^2 par construction.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Pour toutes les constructions :

1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.2 Les travaux d'isolation par l'extérieur sur les éléments de modénature et décors apparents (encadrements, listels, chaînages, soubassements, corniches…) notamment en brique et pierre de taille sont interdits.
Dans le cas où les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés, ils doivent être compatible avec la nature du sport bâti existant, respecter la continuité urbaine des façades traditionnelles sur rue (pas de saillie) et restituer les débords de toiture d'origine.

1.3 Le pastiche néo-rural ou pseudo régional (ex : linteaux, poteaux,… en bois apparents, petits carreaux de fenêtres ….) est interdit.

2. Toitures :

2.1 ***Pour les constructions à destination d'habitation***

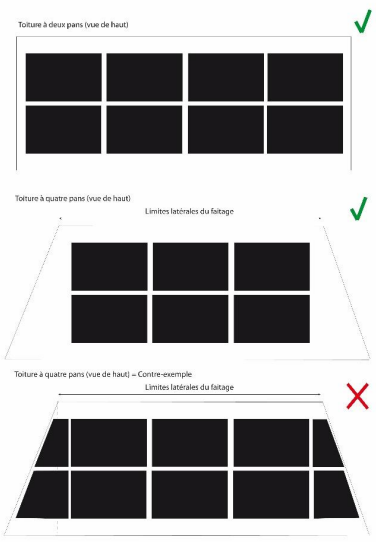
2.1.a Les toitures en pente doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum.
La pente des toits doit présenter une pente minimum de 35°.
Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, vérandas, annexes et extensions.

2.1.b Les toits plats sont autorisés.

2.2 ***Pour les constructions à destination d'exploitations agricoles***

2.2.a Les toitures en pente peuvent être composées de 2 pan minimum.
La pente des toits doit présenter une pente comprise entre 35° et 50°.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de type serres liées et nécessaires à l'activité agricole.

2.2.b Les toitures de pente inférieure sont autorisées, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.



2.3 Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques…), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. Leur assemblage devra présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faitage (cf. schéma ci-contre).

3. Couleurs des matériaux :

3.1 ***Pour les constructions à destinations d'habitation et d'exploitations agricoles***

3.1.a Les couleurs des toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation de toiture existante, il est permis de reprendre les couleurs des matériaux existants en toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions (vérandas, serres, abris de piscine, ...) et aux parties de toitures vitrées.

3.1.b Les tons anthracites sont autorisés dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques et d'autres installations liées aux énergies renouvelables.

3.2 ***Pour les constructions à destination d'exploitations agricoles***

3.2.a Les revêtements de façade non naturels seront de teinte sombre ou bois naturel pour les bardages bois, rouge à brun pour les briques. Les couleurs des enduits et des menuiseries doivent correspondre aux tons et couleurs issus de la fiche « Couleurs » du PNR du Morvan (annexe 1).

3.2.b Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) et étant destinés à être revêtus, ne peuvent pas être laissés apparents.

4. Clôtures :

4.1 Les murs pleins sont interdits.

4.2 Les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux et au passage de la petite faune sont interdites. Il est demandé d'assurer une perméabilité suffisante de clôtures de la façon suivante :

- Pour les clôtures grillagées ou composées d'éléments de ferronnerie, il est demandé l'utilisation de mailles de dimension minimum de 12x12 cm
- Pour les autres clôtures, il est demandé une surélévation des éléments de la clôture (hors poteaux et piliers) de 12 cm au-dessus-du sol, sans base linéaire maçonnée.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Dans le secteur Apv uniquement

1.1. Les voies d'accès aux modules internes à l'installation et aux autres plateformes techniques devront présenter des surfaces non imperméabilisées, soit par l'absence de revêtement, soit par la mise en place d'un revêtement drainant ou perméable.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les constructions agricoles doivent recevoir un aménagement paysager en accompagnement de la construction.

2. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

3. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - ***Annexes 1. Plantations.***

4. Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
  Dans le cadre d'une replantation, les parties de haies replantées seront implantées à plus de 5 mètres des routes départementales.
- le comblement des mares est proscrit.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, dès lors que cela est possible.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui le requiert., par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur suffisantes pour l'alimentation.

2. Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé pour les constructions qui le requiert. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit en cas de prévision de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Titre V.
Dispositions applicables aux zones naturelles
Zone N

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :
- un **secteur Na** : dédié au développement touristique
- un **secteur Nb** : dédié aux activités économiques

La zone est concernée par les zones potentiellement humides.

La zone est concernée par les aléas moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :
- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La commune est concernée par un risque radon fort. Il convient de prendre en compte ce risque et de se référer aux annexes du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Dans la zone N, secteurs Na et Nb compris :

1.1. Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations à destination sauf celles visées à l'article I-2.

1.2. Sont interdits, les parcs photovoltaïques.

2 Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humides, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, les sous-sols.

3. Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.
Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées selon les conditions de l'article II-3.

4. Les remblais, affouillements, exhaussements, recalibrage ou busage sont interdit dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de l'Arroux.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Dans la zone N uniquement, secteurs Na et Nb exclus :

1.1 Sont autorisés :

- les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires aux exploitations forestières,
- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m^2,
- les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines…) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m^2 par habitation existante.

2. Dans le secteur Na uniquement, zone N et secteur Nb exclus :

2.1. Sont autorisés, les constructions et les changements de destination à destination :

- de restauration,
- d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- d'autres hébergements touristiques,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public.

3. Dans le secteur Nb uniquement, zone N et secteur Na exclus :

3.1 Sont autorisés :

- les extensions modérées des constructions existantes.

4. Dans la zone N, secteurs Na et Nb compris :

4.1 Sont autorisés, les constructions et installations et les changements de destination à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des parcs photovoltaïques.

5. Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol conformément à l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme et tel qu'il est délimité sur le règlement graphique

5.1 Sont autorisés les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol à condition qu'ils soient suivis d'une remise en état paysagère, adaptée à un projet de gestion à terme du site.

5.2 Sont interdites les décharges de matériaux autres qu'inertes.

5.3 Les constructions et installations ne peuvent s'implanter à moins de 10 m des limites séparatives ou emprises publiques.

5.4 Les constructions doivent respecter les règles de hauteur de la zone à laquelle elles appartiennent.
Mais il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les installations dont les contraintes techniques sont telles que la limitation de hauteur de la zone ne peut être respectée.

6. Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humide, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations dans la limite d'une emprise totale de 30% de la surface l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

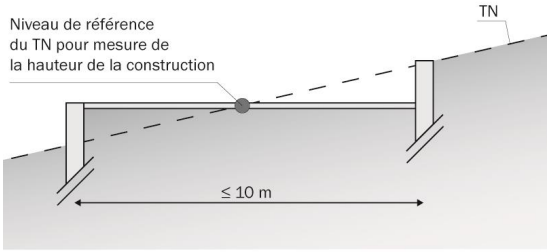
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

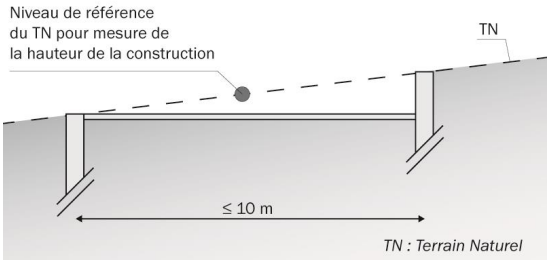
Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. Dans le secteur Na, zone N et secteur Nb exclus, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit le plus haut, sauf pour les installations de jeux type toboggan, jeux d'arbres ....



2. Dans la zone N, secteurs Na et Nb compris

2.1. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants les aménagements et extension d'un bâtiment existant ne peuvent excéder la hauteur de celui-ci.

2.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent « aux voies » qu'elles soient privées ou publiques et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Dans le secteur Na uniquement, zone N et secteur Nb exclus :

1.1. Implantation par rapport aux voies ouverte à la circulation automobile, les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

1.2. Implantation par rapport aux emprises publiques ne constituant pas une voie, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres.

1.3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

1.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. Dans la zone N, secteurs Na et Nb exclus :

2.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.

3. Dans la zone N, tous secteurs compris :

3.1. Les constructions, installations doivent être implantées au-delà d'une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD906 et RD981, hormis les utilisations et occupations du sol autorisées à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Dans le secteur Na uniquement, zone N et secteur Nb exclus :

1.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 m

1.2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

1.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. Dans la zone N, secteurs Na compris et secteur Nb exclus :

Les annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale.

2. Dans le secteur Na uniquement, zone N et secteur Nb exclus :

2.1 Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes

2.2. La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 4 m.

2.3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Dans la zone N, secteur Na compris et secteur Nb exclu :

1.1. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m^2 d'emprise au sol nouvellement créée.

1.2. L'emprise au sol des annexes des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m^2 d'emprise au sol cumulée.

2. Dans le secteur Na uniquement, zone N et secteur Nb exclus :

2.1 Les constructions, les voies de circulation imperméabilisées et les aires de stationnement ne peuvent couvrir plus de 50 % de la superficie du terrain.

3. Dans le secteur Nb uniquement, zone N et secteur Na exclus :

3.1 Les extensions autorisées sont modérées ; elles n'excèdent pas au choix **:**

- soit 20 % de l'emprise au sol initial de la construction,
- soit 30 m^2.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

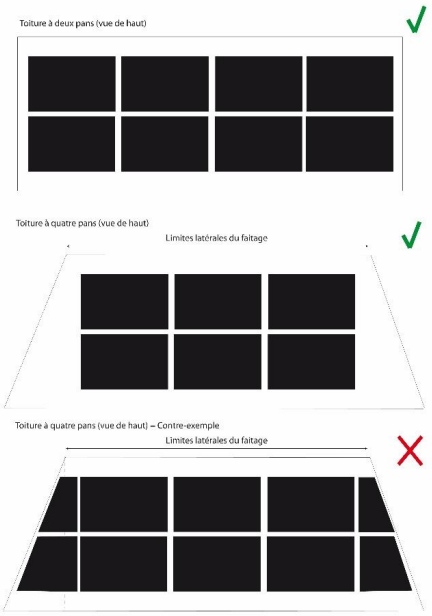
1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.2 Sont autorisées les architectures de style contemporain

1.3 Le pastiche néo-rural ou pseudo régional (ex : linteaux, poteaux,... en bois apparents, petits carreaux de fenêtres ....) est interdit.

1.4 Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale.

Leur assemblage devra présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faitage (cf. schéma ci-contre).



2. Dans le secteur Nb uniquement, zone N et secteur Na exclus :

2.1 Les aménagements et extension doivent soit conserver l'aspect actuel du bâtiment, soit être de facture contemporaine

2. Dans la zone N, secteur Na compris et secteur Nb exclu :

2.1. Façades des constructions :

2.1.a Les murs doivent être composés ou revêtus de matériaux durables ou en bois

2.1.b Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents

2.2. Clôtures :

2.2.a La clôture est constituée de grilles ou grillage doublé d'une haie.

2.2.b Les clôtures de couleur vive sont interdites

2.3. Les abords de la construction

2.3.a Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées derrière une haie ou un muret.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humide, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
Dans ce cas, les surfaces des toitures végétalisés et des espaces de stationnement engazonnées ne sont pas comptabilisé.

3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b- Aménagement paysager

1. En accompagnement des constructions ou installations autorisées, les espaces libres doivent être fortement plantés :

1.1 Sur les aires de stationnement, il doit être planté un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Ces plantations doivent être réparties sur l'aire de stationnement.

1.2 L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes ***1. Plantations***.

1.3 Les plantations devront présenter une grande diversité de port et de taille de végétaux, adaptés à un plan de composition propre à soit mettre en valeur soit dissimuler, la construction ou l'installation.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, dès lors que cela est possible.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur suffisantes pour l'alimentation.

2. Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit en cas de prévision de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction ou envoyées vers un exutoire naturel conformément au débit maximal de fuite règlementaire lorsque la gestion à la parcelle (infiltration, réutilisation) est impossible. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif. Les citernes de récupération d'eau de pluie doivent être conçues de façon à ne pas créer de gîtes larvaires favorables à la prolifération des moustiques.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Titre VI.

Terrains classes par le plan comme espaces boises à conserver, à protéger ou à créer

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

Les principaux articles qui s'appliquent dans le cadre du PLU sont :

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Titre VII.

Article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un numéro d'ordre.

Liste des éléments de paysage et de patrimoine :

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-19

Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les éléments existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (mares, éléments boisés, ...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.

Les arbres isolés à conserver sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

- Ils doivent être protégés et conservés.
- Les coupes ne sont autorisées que pour maintenir le port du sujet, pour des raisons sanitaires ou de sécurité.
- Leur abattage et déssouchage ne sont autorisés que pour des raisons de sécurité et doivent être immédiatement suivis d'une replantation d'un sujet de la même espèce, dans un rayon de 2 m autour du tronc existant.

Titre VIII.
Annexes

Couleurs

de l'habitation, du bâti agricole et d'activités

Le Morvan n'est pas blanc. Son paysage et composé de subtiles nuances provenant de la végétation et des sols.

Le bâti, neuf ou rénové, doit venir enrichir ce paysage et ne pas s'imposer.

Le choix de la bonne couleur

Regardons si les règles locales d'urbanisme de la commune (PLU, PLUi, SCOT, ...) préconisent certaines couleurs. Ces éventuelles chartes de couleur sont garantes d'une bonne intégration du bâti au contexte local.

3 critères sont à prendre en considération : la localisation, la situation et l'âge de la construction. Toute couleur n'est pas neutre et a un impact dans le paysage. Restons donc sobre dans le choix des couleurs. Faisons attention à l'équilibre des teintes entre elles et évitons des teintes trop claires.

N'hésitez pas à réaliser un ou des échantillons sur votre façade.

Couleurs des habitations

1 . Façade

La couleur d'enduit sera en harmonie avec la toiture, les menuiseries, ...

Enduit en zone granitique

RDS 030 60 30

RDS 040 70 30

RDS 050 70 40

RDS 050 80 30

RDS 060 70 40

RDS 060 80 40

Préconisé en zone calcaire

RDS 070 80 20

RDS 075 80 40

2 . Menuiseries extérieures

Égayons les façades sans faire "tache".

RDS 020 40 40

RDS 020 50 30

RDS 120 50 30

RDS 180 70 05

RDS 220 40 20

RDS 230 30 20

RDS 030 30 40

RDS 140 30 30

RDS 095 70 10

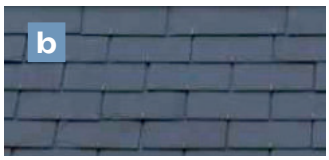
RDS 120 40 30

RDS 240 40 10

RDS 240 50 15

3 . Toiture

Chaque matériau offre ses propres nuances : tuile a , ardoise b , bardeaux de bois c , chaume d .



***RDS : * RAL Design System : Pour avoir les couleurs exactes, vous pouvez vous référer au site https://www.couleursral.fr/**

Couleurs des bâtis agricole et d'activités

Le souci d'harmonie des couleurs évoqué précedemment est d'autant plus important pour ce type de bâti qui, par son échelle, impacte de fait le paysage.

1 . Façade

Selon la situation géographique, la nature du bâtiment et son contexte, les teintes des façades peuvent être variées.

En contexte naturel ou si le bâti a une situation isolée (c'est souvent le cas des fermes agricoles), privilégions des teintes intégrées aux couleurs naturellement présentes. Au sein des villes, bourgs, en zone artisanale ou industrielle, les teintes se rapprocheront des tonalités du bâti alentour.

Bâti isolé (agricole)

RAL 6003 | RAL 7006 | RAL 8012 | RAL 6007 | RAL 8014

Bâti en zone urbaine, artisanale ou industrielle

RAL 5008 | RAL 7022 | RAL 9006 | RAL 7012

RAL 5009 | RAL 7037 | RAL 5014 | RAL 7015

2 . Toiture

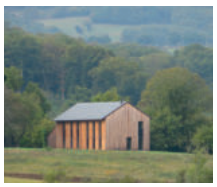
Privilégions des teintes ardoisées notamment dans le Morvan central (granitique) et les teintes tuilées dans les marges du Morvan (Vézelien notamment).

RAL 5008 | RAL 7016 | RAL 7026

RAL 3004 | RAL 3011 | RAL 8012

Le choix du bois en façade

Dans tout type de contexte, pensons au bois en façade, c'est encore le matériau qui s'intègre le plus harmonieusement au paysage.



Les couleurs à éviter

Évitons le blanc, le bleu ile de Ré, le rouge-rose fuchia, le jaune canard, qui dénotent fortement dans le paysage.

À éviter

Fidélité de la reproduction des teintes :

Les teintes finales de votre enduit peuvent présenter de légères variations par rapport à ce nuancier, en fonction :
de la marque de produit choisi, de sa granulométrie et de la qualité des sables locaux, des conditions d'application et du type de finition choisie (les finitions lissées ou talochées apparaîtront plus claires que les finitions rustiques ou grattées). En effet, pour un enduit, le choix d'une couleur en aplat sur un nuancier a souvent un rendu plus nuancé une fois posé, avec son aspect granuleux.

Le rendu d'une couleur sur un écran ou lors d'une impression d'un fichier informatique peut plus ou moins varier en fonction des réglages chromatiques de vos terminaux. Bien choisir sur un nuancier en lumière naturelle. Rapprochez vous de votre artisan pour choisir avec lui la meilleure teinte possible. Les teintes préparées ne sont pas plus chères.

Éco-construction

Utilisons des pigments naturels minéraux qui colorent dans la masse et seront ainsi garants d'une bonne intégration dans le paysage en utilisant des matières présentes naturellement.

Ces pigments peuvent être utilisés pour les enduits à la chaux, type d'enduit complétement adapté au contexte local et utilisant l'arène dans sa composition (sable local largement disponible dans le Morvan) *[voir fiche Matériaux de Façade].*

Plantations

créer une palette végétale adaptée

Les conditions climatiques et géologiques du Morvan ont participé à l'installation d'une flore particulière. Redécouvrir et planter la flore «sauvage» du Morvan dans nos jardins, c'est participer au maintien et à la valorisation du paysage du Morvan.

Attention cependant à porter un regard évolutif sur cette flore, qui ne cesse de s'adapter et notamment aux changements climatiques...

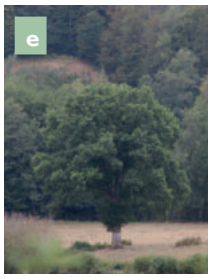
Légende

** espèce indicatrice d'un sol à tendance acide, que l'on trouvera en terrain granitique et que l'on ne rencontrera pas sur terrain calcaire.

Les arbres : quelques essences locales

1 . Grand et moyen développement

+ Charme commun **a**, cormier**, érable champêtre **b**, hêtre ...
+ Aule glutineux**, saule blanc et frêne commun **c** supportant les milieux humides, et châtaignier** **d** en altitude
+ Chêne sessile e supportant la sécheresse



2 . Petit développement

Amélanchier commun, bourdaine, fusain d'Europe, noisetier, sorbier des oiseleurs, sureau noir **a**, houx **b**...

3 . Fruitiers

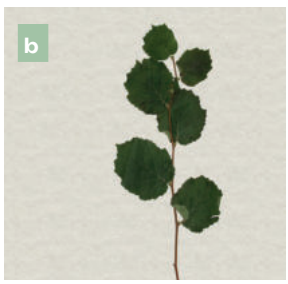
Poirier, pommier **a**, prunier **b**, cerisier, noyer, châtaignier**. Se référer au cahier scientifique du Parc "Les variétés d'arbres fruitiers à propager dans le Morvan et dans les terrains périphériques".

Pour choisir un arbre, imaginons son port à taille adulte et percevons son impact dans le jardin et vis à vis des constructions environnnantes.

Les arbustes : quelques espèces

4 . Composant les haies bocagères

Églantier, rosier rubigineux, prunellier **a**, noisetier **b**, ronce commune **c**, ...
À laisser se propager naturellement dans le jardin ou à multiplier.



5 . Autres espèces locales

Fusain d'Europe **a**, troène commun, viorne obier, ...

Les plantes herbacées

Les vivaces

Les vivaces* sont bien adaptées à la composition d'un jardin. Elles présentent une grande variété de taille, feuillage et couleur et forment un couvert végétal pérenne.

Certaines herbes dites "mauvaises" sont des vivaces et peuvent avoir un réel intérêt (esthétique, pour l'entretien, ...).

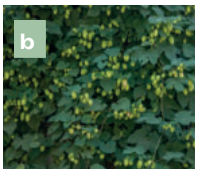
En composition de prairie, massif ou en pied de mur, il est important de les échelonner et de les panacher pour enrichir le jardin de profondeurs et nuances. Certaines annuelles* locales, qui se ressèment naturellement, peuvent agrémenter ces compositions.

+ Achillée millefeuille b, armoise commune, callune**, euphorbe des bois c, Genêt à balais** a, menthe des champs d, ... à laisser se propager naturellement dans le jardin selon le type de sol.
+ Ancolie e, capillaire noire, jonquille, reine des prés, ... à planter ou transplanter à volonté.

Les grimpantes et lianes

Les plantes grimpantes et lianes sont des alliées pour souligner le charme d'un mur en pierre ou au contraire camoufler certaines structures.

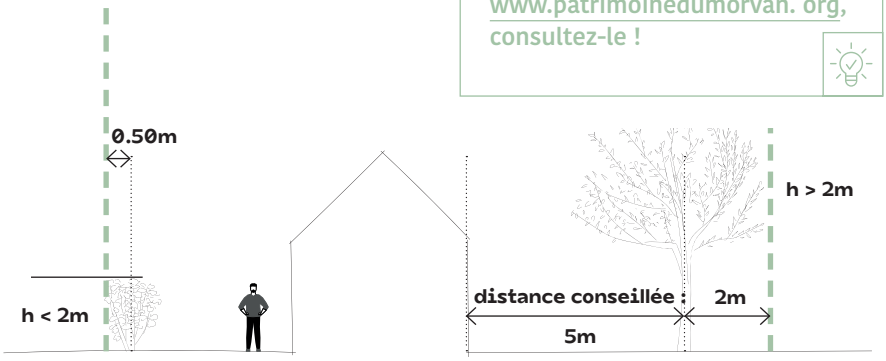
Chèvrefeuille des bois, clématite des haies** a, houblon** b, lierre grimpant c, ronce commune, ...



La flore du Morvan est décrite en détail sur le site www.patrimoinedumorvan. org, consultez-le !

Quelques règles de plantation

Plantons des arbres à une distance minimale de 5m de toute construction. Par ailleurs, en l'absence de règle particulière inscrite au PLU*, le code civil exige que toute plantation d'une hauteur de moins de 2m soit distante de 0,50m des limites de propriété. Cette distance est portée à 2m lorsque les végétaux dépassent la hauteur de 2m.



* Voir fiche Lexique

Biodiversité

Les plantes mellifères sont des plantes riches en nectar et pollen. Leur plantation attire de nombreux pollinisateurs qui s'en nourrissent comme les abeilles, papillons, ... Le Morvan dispose d'une grande richesse de plantes sauvages, vivaces ou annuelles. Privilégions cette flore locale et participons activement à l'enrichissement de la biodiversité naturelle de nos jardins. Ayons le reflexe du label "Végétal local" !

Un herbularium en libre accès à la Maison du Parc de Saint-Brisson permet de découvrir la flore du Morvan, les associations végétales et les intérêts de la diversité des plantes.

Perspectives

www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com