

COMMUNE  
DE  
BELLENEUVE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. REGLEMENT

3.1 Pièces écrites

Pièce N°3.1

Plan actualisé le : 22. 02. 2002

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| POS approuvé le :           | 14 Juin 1979     |
| Révision n°1 le :           | 20 Décembre 1986 |
| Modification n°1 :          | 20 Décembre 1992 |
| Modification n°2 :          | 21 Avril 1995    |
| Révision n°2 approuvée le : | 29 Août 2005     |

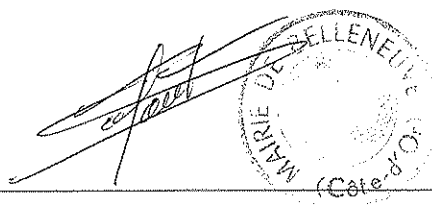
INITIATIVE Aménagement et Développement



initiative

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL  
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@wanadoo.fr

Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON  
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04  
iad25@aof.com



## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....                                      | 4  |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....                 | 9  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....                                  | 10 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD.....                                  | 18 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL .....                                 | 26 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX.....                                  | 31 |
| TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....             | 37 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU.....                                  | 38 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU1.....                                | 41 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU2.....                                | 49 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX.....                                | 56 |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....               | 62 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A .....                                  | 63 |
| TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES..... | 70 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N .....                                  | 71 |
| TITRE VI : ANNEXES .....  | 76 |

## MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre titres :

- TITRE I - Dispositions générales.
- TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).
- TITRE VI - Annexes.

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez des opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- . en fin de règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

## **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

# Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou à déclaration :

- les constructions,
- les lotissements,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers :
  - . les parcs d'attractions, et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - . les aires de stationnement ouvertes au public,
  - . les dépôts de véhicules, et les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
  - . les affouillements et les exhaussements du sol,
- les carrières,
- les clôtures,
- les travaux de démolition,
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé,
- les défrichements, étant précisé que les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés sont irrecevables.
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R. 442-2.

---

## **ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan.**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Belleneuve.

---

## **ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

---

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
  - . R. 111-2 (salubrité et sécurité publique).
  - . R. 111-3-2 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique).
  - . R. 111-4 (desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement[).
  - . R. 111.14.2 (respect des préoccupations d'environnement).
  - . R. 111.15 (respect de l'action d'aménagement du territoire).
  - . R. 111.21 (respect du patrimoine urbain et historique).
- Les articles du Code de l'Urbanisme :
  - . L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6 sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
  - . L. 123-1 relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme.
  - . L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

# Dispositions générales

- . Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés, à titre d'information, sur des documents graphiques dans les annexes.
- . L. 111-1-4.

**2 -** L'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme reste applicable nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le stationnement :

"Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État."

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

**3 -** S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

**4 -** Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le Plan Local d'Urbanisme est rendu public ou approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent alors se présenter :

- si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers,
- dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme, la procédure étant prévue à l'article L. 315-4 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, selon l'article L. 315-2-1, lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

**5 -** Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

**6 -** Sauf stipulation particulière, les travaux sur bâtiment existant (aménagement ou extension de bâtiment existant) sont soumis aux mêmes règles que les constructions et autres autorisations.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard (sous réserve évidemment de conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone). Les travaux qui aggraveraient la non-conformité de ces immeubles avec lesdits articles ne sont pas autorisés.

Ces dispositions résolvent la question des travaux sur les bâtiments existants qui seraient en dérogation avec les règles édictées par le P.L.U. Il ne faut pas en effet que toute opération soit impossible sur ces immeubles au motif qu'ils sont en situation dérogatoire, et que le permis de construire portant sur certains travaux les concernant ne puisse être délivré en raison de cette situation.

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

## Loi du 27 septembre 1941

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne, Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie 21000 DIJON - Tél. : 03.80.72.53.16 ou 03.80.72.53.18).

---

### ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

---

Conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Les documents graphiques comportent également :

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

#### 1 - Les zones urbaines.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre II, couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles comprennent :

- *la zone UA* : zone d'habitat et d'activités à caractère ancien,
- *la zone UD* : zone d'extension de l'urbanisation,
- *la zone UL* : zone urbaine à vocation de loisirs et de sports,
- *la zone UX* : zone d'activités économiques.

#### 2 - Les zones à urbaniser.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre III, couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent :

- *la zone AU* : zone à urbaniser nécessitant une modification ou une révision du PLU,
- *la zone 1AU* : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat,
- *la zone 1AUX* : zone à urbaniser à vocation économique.

#### 3 - Les zones agricoles.

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre IV, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :

- *la zone A* : zones agricoles.

#### 4 - Les zones naturelles et forestières.

Les zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre V, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

# Dispositions générales

Elles comprennent :

- la zone N : zones naturelles et forestières.

## 5 - Les espaces boisés classés.

Ils sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 6 - Les emplacements réservés.

Les emplacements réservés

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

Ils sont repérés sur les documents graphiques qui précisent pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme (cf. annexes).

---

## ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

---

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises.

Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.

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

---

## ARTICLE 5 - Aménagements apportés aux règles relatives à l'implantation par rapport aux voies, à la hauteur à l'emprise au sol et à la densité pour certaines constructions.

---

Si l'économie du projet le justifie, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public, notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, etc. ...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications,...).

**Les règles d'emprise au sol, indiquées aux articles 9 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt public de faible emprise, si l'économie du projet le justifie.**

Les règles de hauteur, indiquées aux articles 10 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (exemple château d'eau...).

Les règles de densité, indiquées aux articles 14 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt public.

**TITRE II :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

---

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

Elle est concernée par des vestiges archéologiques. A ce titre, l'application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Cultures - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerle - 21000 Dijon - Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Elle comporte un secteur UA<sub>i</sub> où les sous-sols sont interdits en raison des risques de remontées d'eau liées à l'Albane.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels.

##### 1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

**2 - Les espaces boisés non classés** au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

**3 - L'article L.123-1 alinéa 7 et l'article R.123-18 (II,6) du Code de l'Urbanisme s'appliquent à la zone UA.** Ainsi, conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est soumis à autorisation préalable en zone UA.

---

#### ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

---

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions agricoles nouvelles,
- 2 - les caravanes isolées et les aires de stationnements des caravanes,

- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
  - 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
  - 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
  - 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes, excepté pour les bâtiments agricoles existants lors d'un changement de vocation,
  - 8 - les carrières,
  - 9 - les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation,
  - 10 - les constructions à destination d'entrepôts,
  - 11 - les constructions à destination industrielle,
- En secteur UAi, sont interdits également les sous-sois enterrés.

---

**ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

Sont notamment autorisées :

- Les extensions, dans la limite de 50% de la SHON à la date d'approbation de la révision du PLU, et la transformation des exploitations agricoles et des installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.
- Les activités économiques ou de services, non mentionnées à l'article 1, à condition d'être compatibles avec un quartier d'habitations.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.**

---

**1 - Accès.**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2 - Voirie.

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

---

## ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.

---

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

### 1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement.

#### 2.1 - Eaux usées.

2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### 2.2 - Eaux pluviales.

2.2.1 Des dispositifs d'infiltration adaptés au terrain et à l'opération ou des dispositifs de récupération des eaux de pluie dans des installations enterrées sont autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur. En cas d'impossibilité technique ou si la nature du sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

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

### 3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est obligatoire sauf impossibilité technique.

---

## ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Sans objet.

---

**ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

1 - Pour l'application des règles édictées au § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc. ...),
- lucarne intéressant au plus 10% de la longueur de façade,
- toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

2 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit dans la continuité des bâtiments limitrophes pour assurer la continuité de l'aspect architectural.

---

**ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres super structures dépassant de la toiture ( chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc..),
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative, excepté pour les bassins des piscines où un recul de 4 m est imposé.
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

3 - Les constructions annexes autres que les piscines sont autorisées en limite séparative si elles s'appuient à une construction existante déjà implantée en limite sur le fond voisin, ou à condition que leur hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 2,50 m sur la limite séparative.

---

**ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.**

---

- 1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
  - . soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

2 - La hauteur des constructions principales devra respecter la hauteur moyenne constatée sur l'ensemble du bâti existant de la rue dans laquelle le projet s'inscrit.

3 - La hauteur des bâtiments et installations agricoles ne doit pas excéder la hauteur moyenne constatée sur l'ensemble du bâti existant du secteur dans lequel le projet s'inscrit.

---

**ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.**

---

**1 - Généralités.**

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

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

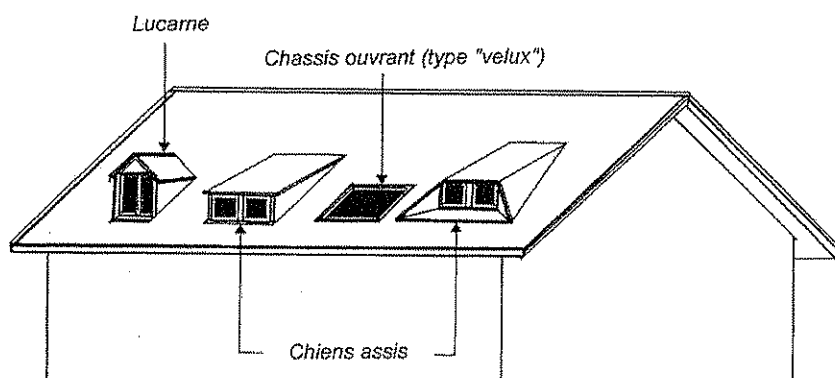
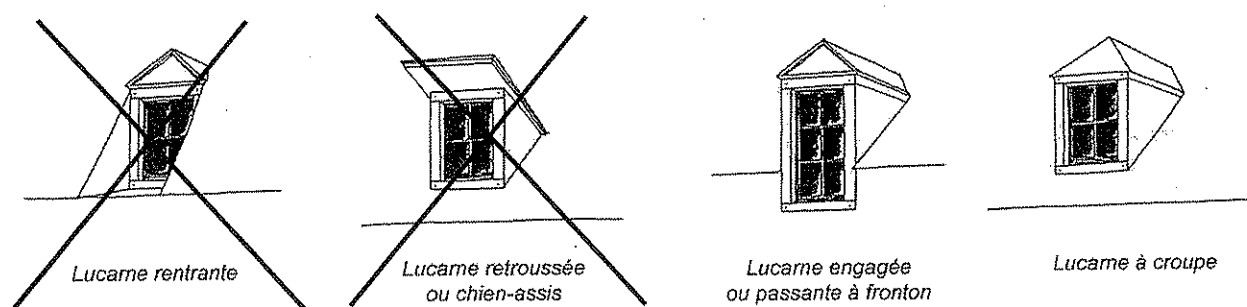
**2 - Toitures.***2.1 - Formes de toitures.*

La couverture des bâtiments sera réalisée au moyen de toitures à deux pentes obligatoirement. Les demi-croupes sont néanmoins autorisées. La pente des bâtiments principaux sera comprise entre 34° et 45°. Les extensions de bâtiments existants pourront être réalisées selon la pente du toit qu'ils présentent actuellement.

Les toitures terrasses ne pourront être admises que dans la mesure où elles se composeront harmonieusement avec l'ensemble existant ou à créer.

Les ouvertures de toitures sont autorisées. Les lucarnes passantes à croupe et le châssis ouvrant (type "velux") sont autorisés.

Le schéma suivant illustre les types de lucarnes autorisés et interdits.



Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les appentis et dépendances et les hangars agricoles dans la mesure où ils viendront s'adosser à une construction existante.

Les débords de toiture en pignon sont limités à un chevron de rive ou à une tuile de rive.

### 2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture des bâtiments principaux sont :

- les tuiles plates,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,

Les couleurs des toitures sont obligatoirement :

- de teinte terre cuite vieillie nuancée

Les bâtiments actuellement recouverts en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau.

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Les toitures des annexes et des vérandas, quel que soit le matériau de couverture utilisé, devront rappeler les formes et les couleurs des matériaux traditionnels.

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

### 3 - Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel du bâti existant ainsi que les contrastes, dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. L'emploi du blanc pur est interdit

Les volets seront, de préférence, pleins ou persiennés. Les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport à la façade.

Les ouvrages (volets, portails et clôtures) seront de préférence en matériau traditionnel et non en PVC.

#### 4 - Clôtures.

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

Les murs séparatifs en pierre ou enduits devront être traités dans le même esprit que la façade principale. A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être simples.

Les clôtures sur espaces publics, à l'alignement, d'une hauteur comprise entre 1,30 m et 2,00 m seront réalisées soit :

- au moyen d'un mur de pierre,
- au moyen d'un mur de maçonnerie enduite (les enduits étant traités dans le même esprit que la façade principale),
- au moyen d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie en remplacement d'un dispositif existant,
- au moyen d'un muret d'une hauteur maximum de 0,20 m surmonté par un grillage doublé éventuellement d'une haie vive d'espèces locales à port libre.

Les portails seront exécutés soit en bois, soit en ferronnerie pleine ou à barreaudage vertical soit en matériau présentant les mêmes aspects. Les portails en PVC blancs sont interdits.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons.

#### 5 - Divers.

Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :

- conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches,...) ; les enduits seront arrêtés régulièrement sur leur pourtour,
- ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
- respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
- conserver ou remplacer à l'identique les menuiseries anciennes ou d'utiliser des matériaux de mêmes aspects et couleurs,
- utiliser, sur rue, des volets pleins à traverses sans écharpe, soit persiennes, soit intérieurs à panneaux.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit au plus être égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30%.

Dans le cas général, les antennes paraboliques devront rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il conviendra, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée,...), soit dans une courette entourée de bâtiments.

---

**ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.**

---

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ...), doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum,

2.1 - pour les constructions nouvelles à destination d'habitation : 2 places couvertes ou non par logement.

2.2 - pour les créations de logements dans le bâti existant : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - pour les autres constructions à usage d'activités ou de commerces, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

3 - Modalités d'application : La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

4 - En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fasse réaliser les dites places.

---

**ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.**

---

**1 - Définition**

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

**2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations**

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

2.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

2.3 - Les éléments remarquables du paysage repérés sur les pièces graphiques seront préservés.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

---

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de faible densité, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle est concernée par des vestiges archéologiques. A ce titre, l'application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Cultures - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie - 21000 Dijon - Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Elle comporte :

- un secteur UDa (zone pavillonnaire du hameau d'Arçon) présentant des règles particulières d'occupation des sols en liaison avec le paysage limitrophe,
- un secteur UDb de densification du bâti,
- un secteur UDe réservé aux équipements collectifs et destiné aux bâtiments, équipements et/ou activités liés au domaine médical ou paramédical ainsi qu'au lotissement d'habitations liés à ces types d'activités,
- un secteur UDi où les sous-sols sont interdits en raison des risques de remontées d'eau liées à l'Albane,
- un secteur UDf où l'assainissement autonome est autorisé.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels.

##### 1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**2 - Les espaces boisés non classés** au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

---

#### ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions agricoles nouvelles,

- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au publics,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 8 - les carrières,
- 9 - les entrepôts commerciaux,
- 10 - les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation,
- 11 - en secteur UDc, toute construction ne présentant pas un intérêt collectif ou n'ayant pas de lien avec les constructions existantes,
- 12 - en secteur UDi, les sous-sols enterrés.

---

**ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

Sont notamment autorisées :

- Les constructions à usage d'activités économiques (commerces, bureaux, artisans) et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- En secteur UDc, les constructions d'intérêt collectif et les extensions des constructions existantes à condition de respecter l'intérêt du secteur et les constructions liées à des structures médicales, paramédicales ou d'habitations en liaison avec les constructions existantes.

|  |
|--|
| <b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

---

**ARTICLE UD 3 - Accès et voirie.**

---

**1 - Accès.**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2 - Voirie.

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

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

---

## ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux.

---

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

### 1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement.

#### 2.1 - Eaux usées.

- 2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 En secteur UD, l'assainissement de type autonome est autorisé. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé dans le secteur.

#### 2.2 - Eaux pluviales.

- 2.2.1 Des dispositifs d'infiltration adaptés au terrain et à l'opération ou des dispositifs de récupération des eaux de pluie dans des installations enterrées sont autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur. En cas d'impossibilité technique ou si la nature du sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.
- 2.2.2 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est obligatoire sauf impossibilité technique.

---

## ARTICLE UD 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Néant.

---

**ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**


---

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc. ...),
- lucarnes intéressant au plus 10% de la longueur de façade,
- toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

2 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement. Ce minimum est porté à 10 m pour le secteur UDa par rapport à la RD 104.

3 - Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- dans le cas d'opération d'ensemble ou d'opérations groupées et notamment pour le secteur UDb.

---

**ARTICLE UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**


---

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. ...)
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, et pour les annexes (hors piscine) (pour les annexes, la hauteur en limite séparative devra être inférieure à 2,50 m à l'égout de toiture),
- soit en respectant une marge telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

3 - En secteur UDb, les constructions peuvent être implantées en limite séparative pour les maisons jumelées uniquement.

4 - Les bassins des piscines seront implantés à 4 m minimum de la limite séparative.

---

**ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**


---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**ARTICLE UD 9 - Emprise au sol.**

---

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,30 sauf en secteur UDa où il ne doit pas excéder 0,15 et en secteur UDb et UDc où il peut être porté à 0,5.

---

**ARTICLE UD 10 - Hauteur des constructions.**

---

- 1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
  - soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le sol calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,20 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, y compris les combles aménagés ou aménageables (R + C).

3 - En secteurs UDb et UDc, la hauteur est portée à 9 m à l'égout de toiture pour les équipements collectifs d'intérêt général.

---

**ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur.**

---

**1 - Généralités.**

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

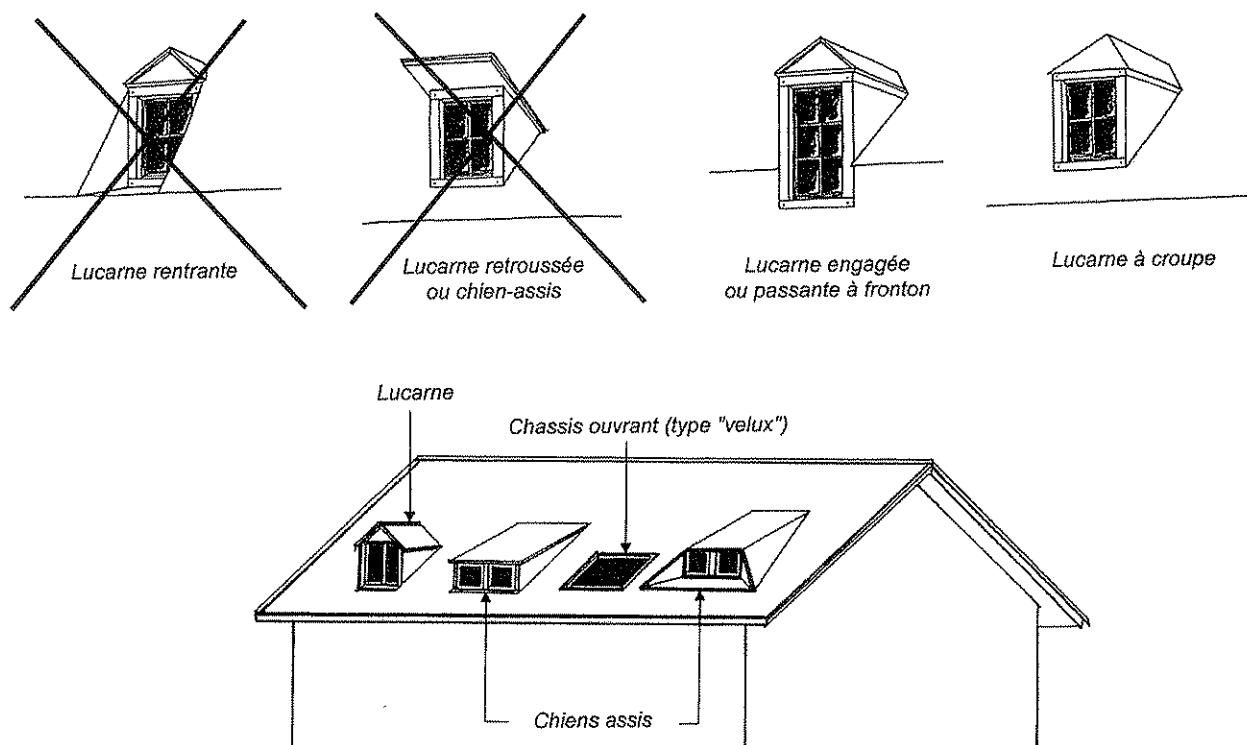
1.2 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

**2 - Toitures.****2.1 - Formes de toitures.**

La couverture des bâtiments sera réalisée au moyen de toitures à deux pentes minimum. La pente sera comprise entre 34° et 45°.

Les toitures terrasses ne pourront être admises que dans la mesure où elles se composeront harmonieusement avec l'ensemble existant ou à créer.

Les ouvertures de toitures sont autorisées. Les lucarnes sont recommandées côté rue. Les lucarnes type "velux" sont recommandées côté cour et/ou jardin.



Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les appentis et dépendances d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

## 2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture autorisés pour les constructions neuves sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Pour les constructions existantes, les matériaux existants pourraient être conservés ou remplacés à l'identique.

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

## 3 - Matériaux et couleurs.

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur est interdit

Les ouvrages (volets, portails et clôtures) seront de préférence en matériau traditionnel et non en PVC.

#### 4 - Clôtures.

- 4.1 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :
- soit par des murs pleins d'une hauteur totale inférieure à 2 m,
  - soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, d'une hauteur maximale de 2 m,
  - soit par des éléments préfabriqués ou en bois ne constituant pas une clôture opaque, d'une hauteur maximal de 2 m,
  - soit par des haies vives de hauteur totale inférieure à 2 m.
- 4.2 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### 5 - Divers.

- 5.1 - Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :
- murs extérieurs en bois naturel ou peint de couleur identique au bâtiment principal ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de tons clairs ou neutres,
  - couvertures en tuiles brunes ou nuancées ou matériaux d'imitation tuile en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,
- 5.2 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit au plus être égale à 1,20 m.
- La pente du talus ne devant pas dépasser 30%.

---

### ARTICLE UD 12 - Stationnement des véhicules.

---

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ...), doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum,

2.1 - pour les constructions à destination d'habitation : 2 places couvertes ou non par logement.

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

3 - Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

---

### ARTICLE UD 13 - Espaces libres et plantations.

---

#### 1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

## 2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

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

2.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins un arbre de haute type pour 4 emplacements.

2.3 - Les éléments remarquables du paysage repérés sur les pièces graphiques seront préservés.

## 3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

3.1 - Dans les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 10% au moins du terrain doivent être traités en espace libre aménagé en espace vert ou aire de jeux.

3.2 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article UD14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Sans objet.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

---

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation sportive et de loisirs. Elle accueille les équipements et les activités sportives et de loisirs (terrain de sport et de jeux notamment).

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels.

##### 1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### 2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

---

#### ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

---

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2 **sont interdites**.

---

#### ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

---

Dans la zone, ne sont autorisées que :

- les constructions et équipements à vocation sportive, de loisirs,
- les constructions et équipements liés au fonctionnement de la zone et aux activités autorisées,
- Les constructions à usage d'habitation seulement si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement de la zone et aux activités autorisées dans la zone,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les parcs de loisirs,
- les équipements collectifs,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

|  |
|--|
| <b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

---

**ARTICLE UL 3 - Accès et voirie.**

---

**1 - Accès.**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**2 - Voirie.**

- L'aménagement des voiries ainsi que des cheminements piétonniers devront respecter la qualité paysagère du site.

---

**ARTICLE UL 4 - Desserte par les réseaux.**

---

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

**1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2 - Assainissement.***2.1 - Eaux usées.*

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

*2.2 - Eaux pluviales.*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - soit être raccordée directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
  - soit absorbées en totalité sur le terrain.

### 3 - Autres réseaux.

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et autres réseaux câblés doivent être établis en souterrains ainsi que les branchements dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité des lieux l'exigent.

---

#### ARTICLE UL 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Néant.

---

#### ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

---

#### ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

---

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

---

#### ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

---

Les bâtiments annexes pourront être accolés au bâtiment principal ou dissociés de celui-ci.

---

#### ARTICLE UL 9 - Emprise au sol.

---

Néant.

---

#### ARTICLE UL 10 - Hauteur des constructions.


---

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles et techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

 (Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions).

---

**ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur.**

---

**1 - Généralités.**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU.

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 - Implantation et volume.**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et en particulier la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.

**3 - Eléments de surface.**

- Les matériaux de couverture, les parements de façade, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

**4 - Clôtures.**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

---

**ARTICLE UL 12 - Stationnement des véhicules.**

---

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules automobiles ou des deux roues, des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ...) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

---

**ARTICLE UL 13 - Espaces libres et plantations.**

---

- Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige d'essence locale à raison d'un sujet pour 4 emplacements.

- Les espaces libres résiduels seront engazonnés ou plantés d'essences locales.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

---

Néant.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

---

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques de moindres nuisances.

Elle possède un secteur UXi où les sous-sols sont interdits en raison des risques de remontées d'eau liés à l'Albane.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels.

##### 1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### 2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

---

#### ARTICLE UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

---

Sont interdits :

- 1 - les constructions agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 4 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les carrières,
- 7 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 6 - en secteur UXi, les sous-sols enterrés.

---

**ARTICLE UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ou de logement seulement si elles sont nécessaires à l'activité.

Un logement maximum est autorisé par installation et par lot.

- Les extensions mesurées des constructions existantes, seulement si elles ne compromettent pas l'utilisation du reste de la zone.

|  |
|--|
| <b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

---

**ARTICLE UX 3 - Accès et voirie.**

---

**1 - Accès.**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout nouvel accès sur la RD109e est interdit.

**2 - Voirie.**

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

---

**ARTICLE UX 4 - Desserte par les réseaux.**

---

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

**1 - Eau potable:**

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

## 2 - Assainissement.

### 2.1 - Eaux usées.

- 2.1.1 Toute construction nouvelle abritant des activités ou à usage d'habitation, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2. - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.  
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

### 2.2 - Eaux pluviales.

- 2.2.1 Des dispositifs d'infiltration adaptés au terrain et à l'opération ou des dispositifs de récupération des eaux de pluie dans des installations enterrées sont autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur. En cas d'impossibilité technique ou si la nature du sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.
- 2.2.2 - En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des branchements aux lignes de télécommunications et aux lignes électriques basse tension peut-être imposée, sauf impératif technique dûment justifié.

---

### ARTICLE UX 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Néant.

---

### ARTICLE UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.),
- lucarnes intéressant au plus 10% de la longueur de façade,
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

2 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

---

### ARTICLE UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

---

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. ...)
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative et uniquement pour les annexes ou pour les bâtiments jumelés ou s'appuyant sur une construction déjà édifiée en limite séparative sur les fonds voisins.
- soit en respectant une marge de 5 m minimum.

3 - Toutes dispositions sont prises, en particulier par l'établissement de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies.

---

**ARTICLE UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**ARTICLE UX 9 - Emprise au sol.**

---

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,50.

---

**ARTICLE UX 10 - Hauteur des constructions.**

---

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement,
- du niveau du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'au sommet du bâtiment.

2 - La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux combles compris. Cette hauteur maximale est réduite à 3,20 m au droit de la limite séparative pour les annexes.

3 - La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 9 m au total.

---

**ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur.**

---

**1 - Généralités.**

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène.

1.2 - L'aspect des constructions doit par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Ces éléments ne devront, par exemple, pas être installés sur la toiture ni dépasser la hauteur totale du bâtiment.

## 2 - Toitures.

### 2.1 - Formes de toitures.

La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants minimum.

Les toitures à une seule pente sont interdites, sauf pour les extensions de bâtiments existants

Les toitures ferrasses ne peuvent être admises que pour les extensions modérées de bâtiments existants.

### 2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture sont :

- les bacs aciers,
- les tuiles plates,
- les bardeaux d'asphalte s'harmonisant avec les toitures existantes.

Sont interdites notamment :

- les tôles, galvanisées, métalliques, non peintes, PVC ou polyéthylène ondulé.

Les couleurs des toitures devront être en harmonie avec celles existantes sur la zone ou limitrophe.

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

## 3 - Matériaux et couleurs.

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays, ou de couleur en harmonie avec les bâtiments existants.

Les bardages métalliques en façade sont autorisés. Ils doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres ou de couleurs mais en harmonie avec les bâtiments existants.

## 4 - Clôtures.

4.1 - A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des haies vives,
- . soit par des grilles ou grillages doublés ou non de haies vives,
- . soit par une murette de faible hauteur surmontée d'éléments à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Les murs pleins sont interdits.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## 5 - Divers.

- Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

---

**ARTICLE UX 12 - Stationnement des véhicules.**

---

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des clients, personnel, habitants, visiteurs, etc. ...) doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Pour les constructions commerciales et artisanales : Le stationnement devra correspondre aux besoins des installations et cela en dehors des voies publiques.

3 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

---

**ARTICLE UX 13 - Espaces libres et plantations.**

---

1 - Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

2 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts ; de plus elles doivent être engazonnées ou plantées sur au moins 25% de leur superficie, les parties non aménagées en espaces verts pouvant être utilisées pour le stationnement ou l'évolution des véhicules.

4 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

|   |
|---|
| <b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|---|

---

**ARTICLE UX 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

---

Sans objet.

**TITRE III :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone est destinée à être urbanisée à terme lorsque l'évolution des besoins le nécessitera.

Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappels.**

##### **1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :**

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### **2 - Les espaces boisés non classés** au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

---

#### **ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1. - les constructions agricoles,
2. - les caravanes isolées,
3. - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
4. - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
5. - les parcs d'attractions ouverts au public,
6. - les dépôts de véhicules désaffectés,
7. - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
8. - les carrières,
9. - les constructions à destination d'habitation,
10. - les constructions à destination d'activités économiques, d'entrepôts commerciaux,
11. - les installations classées pour la protection de l'environnement.

---

**ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol énumérées ci-après :

1. - les constructions à usage d'équipement collectif public,
2. - les abris de jardins dans la limite d'une construction de ce type de terrain.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE AU 3 - Accès et voirie.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Les abris de jardin doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m.

---

**ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à 4 m.

---

**ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE AU 9 - Emprise au sol.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions.**

---

La hauteur des abris de jardin, toiture comprise, est limitée à 2,50 m.

---

**ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur.**

---

Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à deux pentes ou toiture mono-pente,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur brune ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de tons clairs ou neutres,
- couvertures en tuiles brunes ou fibrociment teinté en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

---

**ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations.**

---

Sans objet.

|   |
|---|
| <b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|---|

---

**Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Sans objet.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU1**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone à urbaniser possède ou possèdera dans le cadre des travaux communaux d'assainissement en périphérie immédiate, l'ensemble des réseaux dimensionnés pour l'urbanisation de l'ensemble de la zone. Elle peut accueillir des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que des constructions à usage de services et d'activités diverses, compatibles avec l'habitation.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone, qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement et les futures zones d'extension (AU), d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone. Un schéma de principe décrit dans la pièce les « Orientations d'Aménagement » servira de base à l'aménagement de cette zone.

Elle comporte 2 secteurs 1AU1<sub>1</sub> et 1AU1<sub>2</sub>, soumis à des conditions particulières d'occupation des sols explicitées dans ce règlement et conformes aux Orientations d'Aménagement :

- Le secteur 1AU1<sub>1</sub> s'ouvrira lors d'opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 10 lots minimums, pour les premières opérations. Le nombre des lots des dernières opérations pourra être moindre, 3 lots minimums, suivant l'aménagement d'ensemble de la zone et l'espace restant à urbaniser.
- Le secteur 1AU1<sub>2</sub>, s'ouvrira lors d'opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots minimums. Il devra être intégré à la réflexion et à l'aménagement du secteur 1AU1<sub>1</sub>. Il présente une possibilité de densification supérieure.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappels.**

##### **1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :**

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### **2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichage.**

---

#### **ARTICLE 1AU1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1. - les constructions agricoles et industrielles,
2. - les caravanes isolées,

3. - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
4. - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
5. - les parcs d'attractions ouverts au public,
6. - les dépôts de véhicules désaffectés,
7. - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
8. - les carrières,
9. - les entrepôts commerciaux,
10. - les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et celles soumises à déclaration qui seraient incompatible avec l'environnement d'un quartier d'habitations.

---

## **ARTICLE 1AU1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

Sont autorisées sous conditions :

**- Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées, à condition** qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. En particulier, si l'opération d'aménagement envisagée ne concerne qu'une partie de la zone, elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les installations classées soumises à déclaration.

Pour le secteur 1AU1<sub>1</sub>, les premières opérations d'aménagements des constructions admises devront comporter 10 lots minimums pour qu'elles puissent s'ouvrir à l'urbanisation. Les autres opérations pourront se faire à partir de 3 lots.

Pour le secteur 1AU1<sub>2</sub>, les opérations d'aménagements des constructions admises devront comporter 3 lots minimums pour qu'elles puissent s'ouvrir à l'urbanisation.

- Les constructions à usage d'activités économiques (services, commerces, bureaux, artisans) et les constructions liées, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, et si elles respectent le plan d'aménagement d'ensemble.

|  |
|--|
| <b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

---

**ARTICLE 1AU1 3 - Accès et voirie.**

---

**1 - Accès.**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Un seul accès sera autorisé sur la RD 104 (rue d'Arçon). Cet accès devra être accompagné d'un traitement paysager et de sécurité avant d'aboutir à la RD 104. Un accès piéton avec la zone UD limitrophe est à intégrer e (accès par les parcelles limitrophes de l'école, rue de Savolles). Ce Chemin piéton traversera la zone et permettra la poursuite de la liaison piétonne avec le chemin rural n°18. Des liaisons sont à prévoir, dans le cadre de l'aménagement d'ensemble, vers la zone AU entourant la zone 1AU1.

**2 - Voirie.**

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

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

- La voirie principale sera constituée d'une largeur de 9 m minimum d'emprise. Cette voie sera bordée d'arbres. Des trottoirs seront à positionner de chaque côté de la chaussée. Pour les voies internes, l'aménageur proposera des variantes intégrant ou non le cheminement piéton à prévoir à l'intérieur de la zone. Ce cheminement piéton sera accompagné d'une plantation d'arbres d'alignement ou de haies.

---

**ARTICLE 1AU1 4 - Desserte par les réseaux.**

---

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

**1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**2 - Assainissement.****2.1 - Eaux usées.**

2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

## 2.2 - Eaux pluviales.

- 2.2.1 Lorsque la nature du sol le permet, des dispositifs d'infiltration au terrain et à l'opération seront autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur. Un bassin de rétention ou d'infiltration pourra être judicieusement réalisé en point bas au niveau de la marge de recul par rapport à la RD104 (rue d'Arçon). En cas d'impossibilité technique ou si la nature du sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain peuvent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux
- 2.2.2 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est obligatoire sauf impossibilité technique.

---

### ARTICLE 1AU1 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Néant.

---

### ARTICLE 1AU1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.),
- lucarnes intéressant au plus 10% de la longueur de façade,
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

2 - Les constructions doivent respecter un recul :

- de 4 m par rapport aux routes et chemins à l'intérieur de la zone. Ce recul peut être adapté lors d'opérations d'ensemble si celles-ci présentent une forme urbaine globale montrant les implantations des constructions,
- d'au moins 20 m par rapport à la rue d'Arçon. Cette marge de recul pourra comporter des espaces verts ou des aménagements pour la rétention des eaux pluviales.

---

### ARTICLE 1AU1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

---

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.)
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions doivent être implantées :

Pour le secteur 1AU1 1 :

- En respectant une marge telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Les annexes, hors piscine, à condition de présenter une hauteur à l'égout de toiture inférieure à 2,50 m, peuvent être implantées en limite séparative.

Pour le secteur 1AU1 2 :

- soit en limite séparative, et dans ce cas, uniquement pour les maisons jumelées ou les annexes. Pour les annexes, la hauteur à l'égout de toiture en limite séparative devra être inférieure à 2,50 m,
- soit en respectant une marge telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

3 - Les bassins des piscines seront implantées à 4 m minimum de la limite séparative.

---

**ARTICLE 1AU1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**ARTICLE 1AU1 9 - Emprise au sol.**

---

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,2 en secteur 1AU1 1 et 0,35 en secteur 1AU1 2.

---

**ARTICLE 1AU1 10 - Hauteur des constructions.**

---

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,20 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux y compris les combles aménagés (R+C) ; dans les combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau.

---

**ARTICLE 1AU1 11 - Aspect extérieur.**

---

**1 - Généralités.**

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

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

**2 - Toitures.****2.1 - Formes de toitures.**

La couverture des bâtiments sera réalisée au moyen de toitures à deux pentes minimum. La pente sera comprise entre 34° et 45°.

Les toitures terrasses ne pourront être admises que dans la mesure où elles se composeront harmonieusement avec l'ensemble existant ou à créer.

Les ouvertures de toitures sont autorisées. Les lucarnes sont recommandées côté rue. Les lucarnes type "velux" sont recommandées côté cour et/ou jardin.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les appentis et dépendances d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

**2.2 - Matériaux de toitures.**

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

**3 - Matériaux et couleurs.**

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur est interdit.

Les ouvrages (volets, portails et clôtures) seront de préférence en matériau traditionnel et non en PVC.

**4 - Clôtures.**

4.1 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :

- soit par des murs pleins d'une hauteur totale inférieure à 2 m,

- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit par des éléments préfabriqués ou en bois ne constituant pas une clôture opaque, d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit par des haies vives de hauteur totale inférieure à 2 m.

4.2 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## 5 - Divers.

5.1 - Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- murs extérieurs en bois naturel de couleur identique au bâtiment principal ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de tons clairs ou neutres,
- couvertures en tuiles brunes ou nuancées ou fibrociment en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,

5.2 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit au plus être égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30%.

---

## ARTICLE 1AU1 12 - Stationnement des véhicules.

---

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ...), doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum,

2.1 - pour les constructions à destination d'habitation : 2 places couvertes ou non par logement.

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

3 - Modalités d'application : La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Dans le cas d'opérations d'ensembles, une place supplémentaire sur une placette pour 4 logements sera demandée.

---

## ARTICLE 1AU1 13 - Espaces libres et plantations.

---

### 1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

## 2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- 2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2.2 - Les aires de stationnement, et les placettes de retournement doivent être plantées d'au moins un arbre de haute type pour 4 emplacements.
- 2.3 - En secteur 1AU1 1, des placettes arborées seront réalisées ainsi que des plantations de végétaux pour les cheminements piétons et la rue principale de l'opération d'ensemble. A l'entrée de la zone, rue d'Arçon, un espace vert servira de transition entre la rue et les habitations. Il sera aménagé et pourra recevoir des dispositifs de traitement des eaux pluviales si nécessaire.

## 3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- 3.1 - Dans les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 5 à 10% au moins du terrain doivent être traités en espace libre aménagé en espace vert ou aire de jeux.
- 3.2 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article 1AU1 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

### CHAPITRE 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU2

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser possède ou possèdera dans le cadre des travaux communaux d'assainissement en périphérie immédiate, l'ensemble des réseaux dimensionnés pour l'urbanisation de l'ensemble de la zone. Elle peut accueillir des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que des constructions à usage de services et d'activités diverses, compatibles avec l'habitation.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone, qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Un schéma de principe décrit dans la pièce les « Orientations d'Aménagement » servira de base à l'aménagement de cette zone.

Elle comporte un secteur 1AU2s où les sous-sols enterrés sont interdits.

La zone 1AU2, s'ouvrira lors d'opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots minimums.

La taille des parcelles sera de 1 000 m<sup>2</sup> minimum afin de préserver une homogénéité avec la zone UDa.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels.

#### 1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

---

#### ARTICLE 1AU2 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

---

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1. - les constructions agricoles et industrielles,
2. - les caravanes isolées,
3. - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
4. - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5. - les parcs d'attractions ouverts au public,
6. - les dépôts de véhicules désaffectés,
7. - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
8. - les carrières,
- 9 - les entrepôts commerciaux,
- 10 - les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et celles soumises à déclaration qui seraient incompatible avec l'environnement d'un quartier d'habitations,
- 11 - les sous-sols enterrés dans les secteurs 1AU2s.

---

#### **ARTICLE 1AU2 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

Sont autorisées sous conditions :

- **Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées, à condition** qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. En particulier, si l'opération d'aménagement envisagée ne concerne qu'une partie de la zone, elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

- Les opérations d'aménagements des constructions admises devront comporter 3 lots minimums pour qu'elles puissent s'ouvrir à l'urbanisation.

- Les constructions à usage d'activités économiques (services, commerces, bureaux, artisans) et les constructions liées, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, et si elles respectent le plan d'aménagement d'ensemble.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AU2 3 - Accès et voirie.**

---

##### **1 - Accès.**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès sur la RD 104 en direction de Trochères seront autorisés mais en nombre limité. Un accès sur la RD devra regrouper au moins 3 lots.

## 2 - Voirie.

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

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

- Une contre-allée sera réalisée en parallèle à la RD104 permettant de relier les différents lots et rejoignant le chemin rural dit de l'Arçon. Une bande enherbée plantée d'arbres de hauts-jets accompagnera cette contre-allée entre la RD et les lots.

---

## ARTICLE 1AU2 4 - Desserte par les réseaux.

---

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

### 1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement.

#### 2.1 - Eaux usées.

2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### 2.2 - Eaux pluviales.

2.2.1 Des dispositifs d'infiltration adaptés au terrain et à l'opération ou des dispositifs de récupération des eaux de pluie dans des installations enterrées sont autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur. En cas d'impossibilité technique ou si la nature du sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

2.2.2 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales en cas de réseaux insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est obligatoire sauf impossibilité technique.

---

## ARTICLE 1AU2 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Les parcelles de chaque lot auront une surface minimale de 1 000 m<sup>2</sup>.

---

**ARTICLE 1AU2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.),
- lucarnes intéressant au plus 10% de la longueur de façade,
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

2 - Les constructions doivent respecter un recul :

- d'au moins 9 m par rapport à l'alignement de la RD 104.

---

**ARTICLE 1AU2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.)
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative, et dans ce cas, uniquement pour les maisons jumelées ou les annexes. Pour les annexes, la hauteur à l'égout de toiture en limite séparative devra être inférieure à 2,50 m,
- soit en respectant une marge telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

3 - Les bassins des piscines seront implantées à 4 m minimum de la limite séparative.

---

**ARTICLE 1AU2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**ARTICLE 1AU2 9 - Emprise au sol.**

---

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,2.

---

**ARTICLE 1AU2 10 - Hauteur des constructions.**


---

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,20 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux y compris les combles aménagés (R+C); dans les combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau.

---

**ARTICLE 1AU2 11 - Aspect extérieur.**


---

**1 - Généralités.**

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

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

**2 - Toitures.**
**2.1 - Formes de toitures.**

La couverture des bâtiments sera réalisée au moyen de toitures à deux pentes minimum. La pente sera au moins égale à 34°.

Les toitures terrasses ne pourront être admises que dans la mesure où elles se composeront harmonieusement avec l'ensemble existant ou à créer.

Les ouvertures de toitures sont autorisées.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les appentis et dépendances d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

**2.2 - Matériaux de toitures.**

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

**3 - Matériaux et couleurs.**

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.  
Les enduits extérieurs doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur est interdit.

Les ouvrages (volets, portails et clôtures) seront de préférence en matériau traditionnel et non en PVC.

#### **4 - Clôtures.**

- 4.1 - Les clôtures en limite de la contre-allée piétonne ne devront pas dépasser 0,80 m de hauteur, pour le reste de la parcelle elles seront limitées à 2 m.
- 4.2 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :
- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,
  - soit par des éléments préfabriqués ou en bois ne constituant pas une clôture opaque,
  - soit par des haies vives.
- Les murs pleins sont interdits.
- 4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### **5 - Divers.**

- 5.1 - Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :
- murs extérieurs en bois naturel de couleur identique au bâtiment principal ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de tons clairs ou neutres,
  - couvertures en tuiles brunes ou nuancées ou fibrociment en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,
- 5.2 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit au plus être égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30%.

---

#### **ARTICLE 1AU2 12 - Stationnement des véhicules.**

---

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ...), doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum,

2.1 - pour les constructions à destination d'habitation : 2 places couvertes ou non par logement.

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

3 - Modalités d'application : La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

---

**ARTICLE 1AU2 13 - Espaces libres et plantations.**

---

**1 - Définition**

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

**2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations**

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

2.2 - Les aires de stationnement, et les placettes de retournement doivent être plantées d'au moins un arbre de haute type pour 4 emplacements.

2.4 - Une bande végétale plantée accompagnera la contre-allée piétonne.

**3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol**

3.1 - Dans les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 5 à 10% au moins du terrain doivent être traités en espace libre aménagé en espace vert ou aire de jeux. Cet espace vert pourra être judicieusement placé au Nord de la zone comme l'indique le schéma de principe dans la pièce "Orientation et Aménagement".

3.2 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 1AU2 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX

---

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser possède en périphérie immédiate l'ensemble des réseaux dimensionnés pour l'urbanisation de l'ensemble de la zone. Elle peut accueillir des constructions à usage principal de services et d'activités diverses.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Toutefois, l'urbanisation sera, dans l'une ou l'autre des options précédentes, réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone, qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels.

##### 1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**2 - Les espaces boisés non classés** au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

---

#### ARTICLE 1AUX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

---

Sont interdits :

- 1 - les constructions agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 4 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les carrières,
- 7 - les dépôts de véhicules désaffectés.

---

**ARTICLE 1AUX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ou de logement seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité.

Un logement maximum est autorisé par installation et par lot.

|  |
|--|
| <b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

---

**ARTICLE 1AUX 3 - Accès et voirie.**

---

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les groupes de plus de 3 garages individuels ou de plus de 3 places de stationnement doivent être disposés de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des parcelles et ne présenter qu'un seul accès charretier sur la voie publique.

L'accès se fera par la zone UX.

**2 - Voirie.**

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

---

**ARTICLE 1AUX 4 - Desserte par les réseaux.**

---

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

**1 - Eau potable.**

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

**2 - Assainissement.***2.1 - Eaux usées.*

- 2.1.1 - Toute construction nouvelle abritant des activités ou à usage d'habitation, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2. - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.  
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

*2.2 - Eaux pluviales.*

- 2.2.1 Des dispositifs d'infiltration adaptés au terrain et à l'opération ou des dispositifs de récupération des eaux de pluie dans des installations enterrées sont autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur. En cas d'impossibilité technique ou si la nature du sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.
- 2.2.2 - En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**3 - Autres réseaux.**

La mise en souterrain des branchements aux lignes de télécommunications et aux lignes électriques basse tension peut-être imposée, sauf impératif technique dûment justifié.

---

**ARTICLE 1AUX 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

Néant.

---

**ARTICLE 1AUX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.),
- lucarnes intéressant au plus 10% de la longueur de façade,
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

2 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

---

**ARTICLE 1AUX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc...)
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative et uniquement pour les annexes ou pour les bâtiments jumelés ou s'appuyant sur une construction déjà édifiée en limite séparative sur les fonds voisins.
- soit en respectant une marge de 5 m minimum.

3 - Toutes dispositions sont prises, en particulier par l'établissement de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies.

---

**ARTICLE 1AUX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**ARTICLE 1AUX 9 - Emprise au sol.**

---

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,50.

---

**ARTICLE 1AUX 10 - Hauteur des constructions.**

---

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement,
- du niveau du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'au sommet du bâtiment.

2 - La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux combles compris. Cette hauteur maximale est réduite à 3,20 m au droit de la limite séparative pour les annexes.

3 - La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 9 m au total.

---

**ARTICLE 1AUX 11 - Aspect extérieur.**

---

**1 - Généralités.**

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène.

1.2 - L'aspect des constructions doit par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Ces éléments ne devront, par exemple, pas être installés sur la toiture ni dépasser la hauteur totale du bâtiment.

## 2 - Toitures.

### 2.1 - Formes de toitures.

La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants minimums.

Les toitures à une seule pente sont interdites, sauf pour les extensions de bâtiments existants.

Les toitures terrasses ne peuvent être admises que pour les extensions modérées de bâtiments existants.

### 2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture sont :

- les bacs aciers,
- les tuiles plates,
- les bardeaux d'asphalte s'harmonisant avec les toitures existantes.

Sont interdites notamment :

- les tôles, galvanisées, métalliques, non peintes, PVC ou polyéthylène ondulé.

## 3 - Matériaux et couleurs.

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays ou de couleur en harmonie avec les bâtiments existants.

Les bardages métalliques en façade sont autorisés. Ils doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres ou de couleurs mais en harmonie avec les bâtiments existants.

## 4 - Clôtures.

4.1 - A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des haies vives,
- . soit par des grilles ou grillages doublés ou non de haies vives,
- . soit par une murette de faible hauteur surmontée d'éléments à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

- Les murs pleins sont interdits.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## 5 - Divers.

- Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

---

**ARTICLE 1AUX 12 - Stationnement des véhicules.**

---

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des clients, personnel, habitants, visiteurs, etc. ...) doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Pour les constructions commerciales et artisanales : Le stationnement devra correspondre aux besoins des installations et cela en dehors des voies publiques.

3 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

---

**ARTICLE 1AUX 13 - Espaces libres et plantations.**

---

1 - Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

2 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts ; de plus elles doivent être engazonnées ou plantées sur au moins 25% de leur superficie, les parties non aménagées en espaces verts pouvant être utilisées pour le stationnement ou l'évolution des véhicules.

4 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

|   |
|---|
| <b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|---|

---

**ARTICLE 1AUX 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

---

Néant.

**TITRE IV :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

---

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à protéger pour l'agriculture est principalement affectée aux activités agricoles.

Elle est concernée par des vestiges archéologiques. A ce titre, l'application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Cultures - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie - 21000 Dijon - Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Elle comporte :

- un secteur Ai lié aux risques d'inondation et où les constructions sont interdites excepté les équipements d'intérêt général,
- des constructions repérées sur le plan graphique et pouvant changer de destination à des fins de logements, de gîtes ruraux ou d'hébergements hôtelier.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels.

##### 1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition des éléments repérés sur le plan graphique (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

**2 - Les espaces boisés non classés** au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

---

#### ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage :
  - d'habitation, autres que celles visées à l'article A2,
  - de commerce et d'artisanat,
  - de bureaux et de services,
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux et industriels,
  - hôtelier, autres que celles visées à l'article A2.

2. Les lotissements.
3. Les carrières.
4. Les caravanes isolées.
5. Le camping hors des terrains aménagés.
6. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
7. Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
8. Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures,...), autres que ceux visés à l'article A2.
9. Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article A2.
10. En secteur Ai, toute construction, exceptés les équipements d'intérêt général.

---

**ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

1) Sont autorisés, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, si elles sont implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, et si elles sont destinées au logement de l'exploitant et à condition d'un logement par chef d'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'activité agricole.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité agricole.

2) Sont également autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole :

- Les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes.
- Les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées et liées aux exploitations agricoles (gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme,...), à condition que ce soit une activité annexe de l'exploitation.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, seulement si elles ne nuisent pas à l'intérêt des sites.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments repérés sur le plan graphique avec changement possible de destination pour l'habitat, le gîte ou l'activité hôtelière dans le respect du caractère du site.

|  |
|--|
| <b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

---

**ARTICLE A 3 - Accès et voirie.**


---

**1 - Accès**

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

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

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

**2 - Voirie**

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du programme.

---

**ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.**


---

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

**1 - Eau potable.**

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

En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

**2 - Assainissement.***2.1 - Eaux usées.*

2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

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

## 2.2 - Eaux pluviales.

- 2.2.1 Des dispositifs d'infiltration adaptés au terrain et à l'opération ou des dispositifs de récupération des eaux de pluie dans des installations enterrées sont autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur. En cas d'impossibilité technique ou si la nature du sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.
- 2.2.2 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

---

### **ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

Sans objet.

---

### **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

- 1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.
- 2 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.
- 3 - Toutefois les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci sauf dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement.
- 4 - Cependant, dans tous les cas, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 35 m par rapport à l'axe de la RD 70 et 20 m par rapport à l'axe de la RD 104 et de la RD 109.

---

### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

- 1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. ...)
  - toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.
- 2 - Pour l'implantation des bâtiments, une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout points du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points un minimum de 4 m.

---

### **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol.**

---

Néant.

---

**ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.**

---

1 - La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitations ne peut excéder 2 niveaux non compris les combles.

2 - En secteur Aa, la hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des bâtiments limitrophes existants.

3 - Pour le reste de la zone, la hauteur des bâtiments agricoles ne dépassera pas 12 m.

4 - Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,
- aux ouvrages agricoles exceptionnels (exemple : silos).

---

**ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.**

---

**1 - Généralités.**

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.2 - L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire, de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

**2 - Toitures.***2.1 - Formes de toitures.*

La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants. La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. Elle sera comprise entre 35° et 50° pour les bâtiments d'habitation. La pente des toitures des bâtiments agricoles sera comprise entre 15° et 50°.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.

Les toitures-terrasses sont interdites.

*2.2 - Matériaux de toitures.*

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Les matériaux de toiture autorisés pour les habitations sont :

- les tuiles plates de tons vieillis ou nuancés,
- les tuiles à emboîtement de tons vieillis ou nuancés.

Le fibrociment et les bacs aciers pré-peints peuvent être admis comme matériau de couverture ou de bardage pour les bâtiments agricoles, dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions et le paysage. L'emploi de matériaux non peints, brillants, ou réverbérants est interdit.

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

### 3 - Matériaux et couleurs.

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement. Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

Les bâtiments agricoles pourront être traités à dominante de tôles laquées de couleur, l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (tôle ondulée, bac aluminium) étant interdit.

Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.

### 4 - Divers.

4.1 - Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

4.2 - Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pentes ou toiture mono-pente,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur identique au bâtiment principal ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de tons clairs ou neutres,
- couvertures en tuiles brunes ou fibrociment en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,

4.3 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit au plus être égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30%.

4.4 - Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :

- conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches,...) ; les enduits seront arrêtés régulièrement sur leur pourtour,
- ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
- respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
- conserver ou remplacer à l'identique les menuiseries anciennes ou d'utiliser des matériaux de mêmes aspects et couleurs,
- utiliser, sur rue, des volets pleins à traverses sans écharpe, soit persiennes, soit intérieurs à panneaux.

---

#### ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

---

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

---

#### ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

---

##### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-5 à R.13-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Néant.

**TITRE V :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES  
ET FORESTIERES**

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone naturelle et forestière doit être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, de la protection de l'environnement et des ressources naturelles soit de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle est concernée par des vestiges archéologiques. A ce titre, l'application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Cultures - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie - 21000 Dijon - Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Elle comporte :

- un secteur Nj où les abris de jardins sont autorisés,
- un secteur Ni lié aux risques d'inondations,
- un secteur Nx où les activités économiques non nuisantes et respectant l'environnement sont autorisées. Les logements sont interdits.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappels.**

##### **1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :**

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et repéré dans les documents graphiques en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le site du château.
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres.

**2 - Les espaces boisés non classés** au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

**3 - Dans les espaces boisés classés** figurant sur les documents graphiques, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables.

---

**ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1 - les constructions nouvelles à destination d'habitation et leur annexe,
- 2 - les constructions nouvelles à destination d'activités économique, excepté en secteur Nx,
- 3 - les constructions agricoles, excepté en secteur Nx,
- 4 - les terrains de camping et de caravanes,
- 5 - les caravanes isolées,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains d'accueil pour les habitations légères de loisirs,
- 8 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes;

En secteur Ni, toutes les constructions sont interdites excepté les équipements d'intérêt général.

---

**ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont autorisés sous condition et en dehors secteur du secteur Ni :

- 1 - les constructions à usage d'équipement collectif, seulement si elles ne portent pas atteinte à l'intérêt du site,
- 2 - les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes, seulement si elles ne portent pas atteinte à l'intérêt du site,
- 3 - les constructions d'équipements directement liés et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts,
- 4 - en secteur Nj les abris de jardins à condition qu'il ne dépasse pas 2,50 m,
- 5 - en secteur Nx, les activités économiques et de stockage de matériel à condition d'être non nuisantes, compatibles avec le caractère de la zone, et sans risque pour l'environnement.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE N 3 - Accès et voirie.**

---

**1 - Accès.**

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

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

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

## **2 - Voirie.**

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

---

## **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.**

---

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

### **1 - Eau potable.**

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

### **2 - Assainissement.**

#### *2.1 - Eaux usées.*

- 2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.
- 2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

#### *2.2 - Eaux pluviales.*

- 2.2.1 Des dispositifs d'infiltration adaptés au terrain et à l'opération ou des dispositifs de récupération des eaux de pluie dans des installations enterrées sont autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur. En cas d'impossibilité technique ou si la nature du sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.
- 2.2.2 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

---

**ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

---

**ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Les constructions doivent être implantées :

- en limite séparative,
- ou à 4 m.

En secteur Nx, les constructions doivent être implantées à 8 m minimum des berges du ruisseau.

---

**ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**ARTICLE N 9 - Emprise au sol.**

---

Néant.

---

**ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.**

---

La hauteur des extensions et des constructions doit s'harmoniser avec les constructions existantes et dans le site.

---

**ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.**

---

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications de bâtiments et installations existants, ne doivent porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les murs séparatifs et les murs apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect de matériaux. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les annexes et les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pentes ou toiture mono-pente,

- murs extérieurs en bois naturel de couleur brune ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de ton clair ou neutre ou en pierre.
- couvertures en tuiles brunes ou fibrociment teinte naturelle, en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,
- les revêtements tôle et bardage sont interdits.

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

---

**ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.**

---

1 - Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

2 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

- En secteur Nx, la ripisylve située le long de l'Albane doit être maintenue.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Sans objet.

**TITRE VI :  
ANNEXES**

## SOMMAIRE

### DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

#### 1. Définitions

2. Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol

3. Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol

4. Emplacements réservés

5. Mode d'utilisation des sols

6. Accès sur fonds voisin

7. Définition du coefficient d'occupation des sols

## DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

### 1. DÉFINITIONS

#### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

#### CAMPING - CARAVANING

- Le camping aménagé est le camping classé par catégories et répondant à des normes définies par un arrêté. Il est soumis à autorisation préfectorale.

- Le camping déclaré est une des formes d'accueil en milieu rural. Il comprend le camping dit "rural", le camping à la ferme et les aires naturelles de camping. Il faut l'objet d'une simple déclaration à la Mairie (décret 68 134 du 9 février 1968 modifiant le décret du 7 février 1959).

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Les modalités de calcul du C.O.S. sont fixées par articles R.123-22 et R.122-2 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le C.O.S. est calculé sur l'ensemble de l'opération.

#### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'entend comme la projection orthogonale au sol du volume bâti, non compris les balcons et éléments en saillies de moins de 0,80 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

#### FAÇADE DE PARCELLE

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

#### GROUPES D'HABITATIONS

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

## LOTISSEMENT

Un lotissement est une division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

Les modalités d'application sont définies par les articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

## MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

## OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble peut être un lotissement, un groupe d'habitations, une Association Foncière Urbaine, une Z.A.C. ...

## PARCELLE

Une parcelle est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

## RESTAURATION

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

## UNITÉ FONCIÈRE

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

## **2. PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL**

### ARTICLE L.332.6 du Code de l'Urbanisme

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1 - Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du Code Général des Impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332.9.

2 - Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L.332.6.1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332.9.

3 - La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332.15.

4 - Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

*Dernier alinéa abrogé par loi n°93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et de procédures juridiques.*

## ARTICLE L.332.6.1 du Code de l'Urbanisme

*Modifié par lois n°94-112 du 9 février 1994 et n°2000-1208 du 13 décembre 2000.*

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L.332.6 sont les suivantes :

1° (a) et (b) abrogés par loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 <sup>1</sup>.

- c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L.142.2 ;
  - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1-599 B du Code Général des Impôts ;
  - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du Code Général des Impôts.
- 2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.35.4 du Code de la santé publique :
- b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L.421.3 ;
  - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332.8 ;
  - d) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L.332-11-1 ;
  - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10% de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisation création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites.

3° La participation des riverains est prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

## ARTICLE L.332.8 du Code de l'Urbanisme

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

<sup>1</sup> : Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 : 3° le a) et le b) du 1° de l'article L.332-6 sont abrogés. Toutefois, l'abrogation du prélèvement pour dépassement du plafond légal de densité prend effet lors de la suppression du plafond légal de densité intervenue dans les conditions fixées au II de l'article 50.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

## ARTICLE L.332.9 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le Conseil Municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être dès la première, sur l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le Conseil Municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article, les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de la dite zone.

## **3. EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ÊTRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL**

### ARTICLE L.332.15 du Code de l'Urbanisme

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunications, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet, en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L.332.6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

#### 4. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

##### ARTICLE L.123.9 du Code de l'Urbanisme

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition."

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la Succession tant que ce prix n'aura pas été payé."

"La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective sur l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité".

"La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit ce prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande".

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du PLU, de la modification ou de la révision du dit plan délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus."

"Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un PLU peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13.10 et L.13.11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

"Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus."

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12.3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

"Les dispositions de l'article L.221.2 sont applicables aux terrains réservés par un PLU et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition."

## ARTICLE R 123.32 du Code de l'Urbanisme

"Sous réserve des dispositions de l'article L.423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un PLU."

"La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postale ou déposée contre décharge à la mairie de la commune ou se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postale ou de la décharge."

"La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9."

"Le maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve."

"La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tout droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve."

"La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postale, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune ou est situé le bien. Le maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postale ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'utilisation du sol. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du PLU".

"L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée."

"En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du PLU, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire."

## ARTICLE R 130-1 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du Code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1, 5e alinéa.

## 5. MODES D'UTILISATION DES SOLS

Modes d'utilisation du sol prévu à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme ou autorisés avec ou sans conditions dans chacune des zones de règlement.

### ARTICLE R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-2 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable (2), la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

## 6. ACCÈS SUR FONDS VOISIN

LA LOI D'ORIENTATION FONCIÈRE N°67-1253 du 30.12.1967 (chapitre III - ARTICLE 36) A MODIFIÉ L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

### ARTICLE 662 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## 7. DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE R 123-22 du Code de l'Urbanisme

1° Sous réserve de ce qui est dit au 40 ci-dessous le coefficient d'occupation du sol est rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature; la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire; y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5 est déduite des possibilités de constructions.

Les emplacements réservés visés à l'article R.123-18 (11,30) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

3° Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 20, fixe, sous réserve des autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2.

4° Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123-21 (2°,e).

5° Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L.123-1 et L.332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

### ARTICLE R 112-1 du Code de l'Urbanisme

"La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée."

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R.332-15 et R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

### ARTICLE R 112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à destination d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.