

Commune de MONTMAIN

DEPARTEMENT DE CÔTE D'OR

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION



2 - Règlement modifié

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire,	Élaboration du PLU approuvée le :	23 Mai 2012
	Modification n°1 approuvée le	

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UA	9
CARACTÈRE DE LA ZONE	9
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	9
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	10
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	16
TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER	18
ZONE 1AU	19
CARACTÈRE DE LA ZONE	19
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	19
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	20
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	26
ZONE 2AU	28
CARACTÈRE DE LA ZONE	28
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	28
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	28
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	30
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	32
ZONE A	33
CARACTÈRE DE LA ZONE	33
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	33
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	34
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	39
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	40
ZONE N	41
CARACTÈRE DE LA ZONE	41
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	41
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	42
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	47

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Selon le a) de l'article R111-1 du code de l'urbanisme : « *Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.* »

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.
- Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21 000 DIJON – Tel : 03 80 68 50 18 ou 03 80 65 50 20).

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

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

- En ce qui concerne les lotissements :
 - Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).
 - Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du

lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

- Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.
 - Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.
- L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.
 - L'article R111-2 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - L'article R111-4 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire si le projet est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - L'article R111-13 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.
 - L'article R111-15 permet d'autoriser un projet sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement
 - L'article R111-21 permet de refuser un projet ou de ne l'accepter 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
 - L'article L.133-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA** correspond à la zone équipée et urbanisée, dont la vocation est le renforcement du caractère et de la fonction de bourg.

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU** correspond aux zones à vocation d'habitat, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.

La zone **2AU** correspond aux zones non équipées, réservées à une urbanisation future, à long terme, à vocation principale d'habitat, et qui ne pourra être aménagé que par modification ou révision du PLU.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A** correspond à des zones naturelles non équipées qu'il convient de protéger en raison, de richesse naturelle, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend :

- un **secteur Aa**, dans lequel les constructions liées à l'activité agricole sont interdites en raison de la qualité des paysages ;
- un **secteur Ah**, concernant le bâti dispersé implanté dans la zone agricole et permettant son évolution.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N** comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées 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.

Elle comprend :

- un secteur **Nh** concernant le bâti dispersé implanté dans la zone naturelle et permettant son évolution.
- un secteur **Np** correspondant au square des Marais et admettant une constructibilité limitée.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne seraient alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, 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 (DRAC) de Bourgogne – service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON – 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n°2004-490 prévoit que « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le*

cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1) ».

Conformément à l'article 7 du même décret « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée et urbanisée, dont la vocation est le renforcement du caractère et de la fonction de bourg.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage agricole,
2. Les terrains de camping et de caravanage
3. Les dépôts de véhicules et de matériaux

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les locaux à usage d'activité et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (tels que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.
- Les affouillements et exhaussement du sol s'ils s'intègrent au site bâti ou naturel.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

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

Tout nouvel accès sur la RD35 sera interdit.

2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE UA 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

Toutes les constructions devront disposer d'un système d'assainissement autonome mis en œuvre dans le respect des prescriptions du zonage d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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 UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

Un retrait plus important peut être imposé pour des raisons de sécurité.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, doivent s'implanter à 3m minimum des limites séparatives.

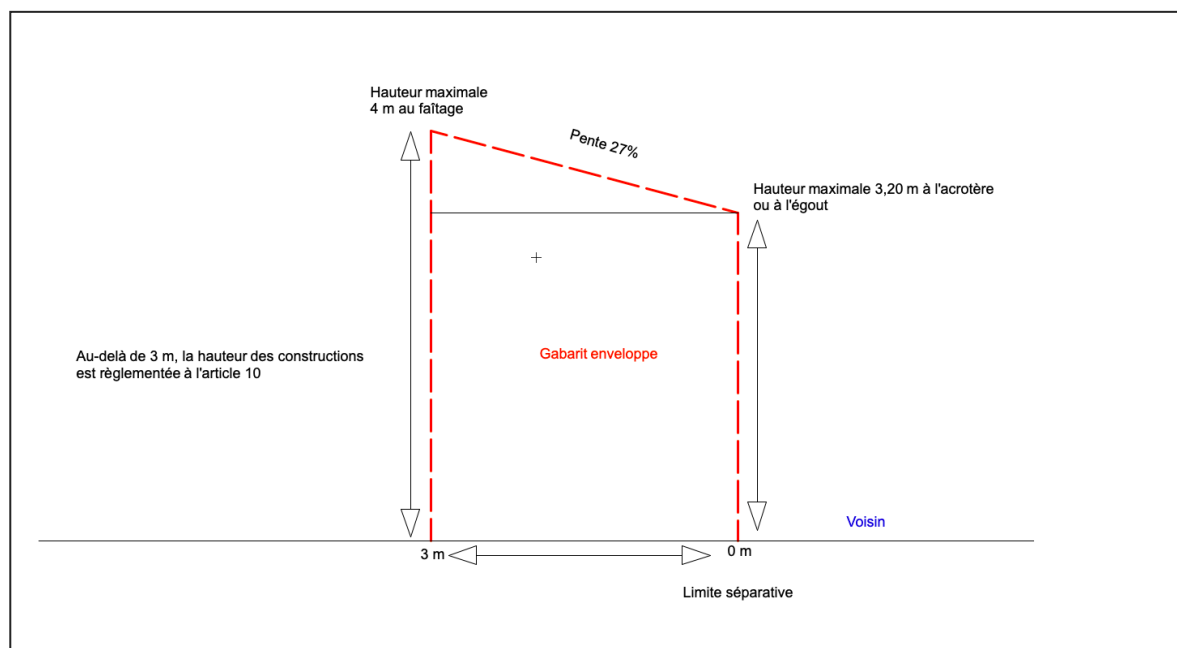
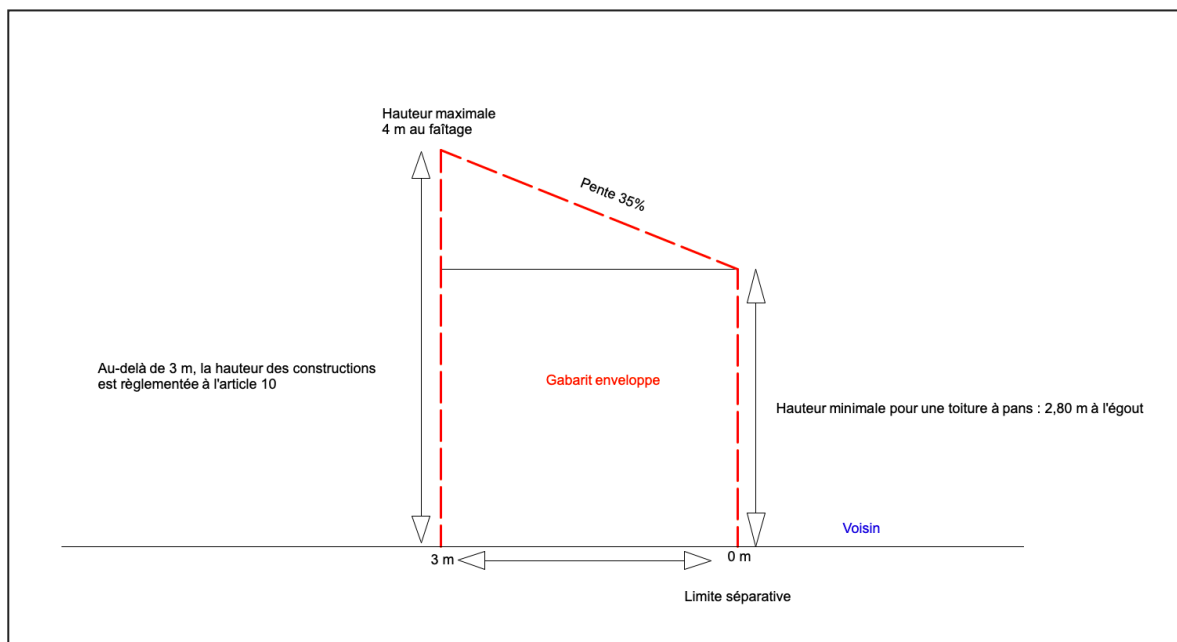
Dans le cas de piscine, le retrait minimum est également de 3m. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Dans la bande des 3 mètres à partir de la limite séparative, les constructions peuvent s'implanter selon les principes suivants :
 - * La hauteur au faîtage ne soit pas être supérieure à 4 m,
 - * La hauteur maximale en limite (acrotère pour les toitures terrasses ou égout de toit pour les toitures à pan) est limitée à 3,20 m.

* La hauteur minimale en limite (acrotère pour les toitures terrasses ou égout de toit pour les toitures à pans) est de 2,80 m.

Il convient donc d'intégrer le projet dans l'un des deux gabarits enveloppe proposés ci-après :



ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Pas de conditions particulières.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée à R+1+Combles.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

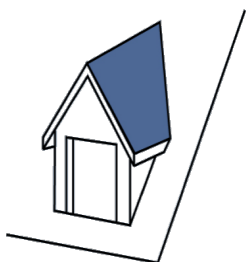
1. Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

2. La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

3. Forme

- Les constructions devront s'inscrire dans une trame sensiblement orthogonale. Les formes rondes sont interdites.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,
- La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans,
- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - Les bâtiments annexes
 - toiture végétalisée
 - terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens
- La pente des toits des bâtiments principaux sera supérieure à 70 %. Cette règle peut ne pas s'appliquer pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20m².
- Les débords de toiture seront limités à 0,30 mètre maximum sur toutes les façades.

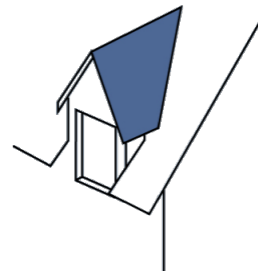
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières et les ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie sont autorisées.



Jacobine



Capucine



Meunière

4. Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes).

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés, est interdit.
- Les couvertures seront réalisées en tuile plate de Bourgogne, mécaniques ou à emboîtement, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels. Les annexes seront traitées avec les mêmes soins que les constructions principales.
- Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancé ou brun clair.
- Les teintes des enduits ou parements de façade devront être soit :
 - ° en enduit dans la gamme des ocre ou de ton pierre,
 - ° en bardage bois, teinte naturelle
 - ° en petite brique rouge (5,5 x 11 x 22)
 - ° en pierre apparente
- Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

5. Clôtures

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

- Sur limite d'emprise publique :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Elles seront constituées soit :

- d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximale surmonté d'un dispositif ajouré,
- soit de haies variées ou d'un grillage.

En tout état de cause, les murs pleins de plus de 1 mètre sont interdits.

- Sur les limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

6. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

7. Recherche bioclimatique et de performance énergétique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

8. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra être assuré en-dehors des voies publiques.

Afin, d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement minimum par tranche commencée de 60 m² de surface de plancher.
- pour les autres constructions : nombre de places correspondant aux besoins des constructions.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 200 m. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser des dites places dans les délais de mise en services des constructions.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables restent inchangées ou que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres de haute tige.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.

Les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations d'aménagement et de programmation établies dans le cadre du présent PLU et présentées à la pièce 2b. .

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage agricole,
2. Les terrains de camping et de caravanage
3. Les dépôts de véhicule et de matériaux

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure à condition de ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone
2. Les affouillements et exhaussements du sol, s'il s'intègre au site bâti ou naturel.
3. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées (commerce, artisanat, industrie, entrepôts, bureaux ou services...) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :
 - Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - Elles doivent être compatibles avec la réalisation à terme des orientations d'aménagement tel que présentées dans le présent document d'urbanisme.

Les locaux à usage d'activité et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à

condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

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

2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

Toutes les constructions devront disposer d'un système d'assainissement autonome mis en œuvre dans le respect des prescriptions du zonage d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

Un retrait plus important peut être imposé pour des raisons de sécurité.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, doivent s'implanter à 3m minimum des limites séparatives.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est également de 3m. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

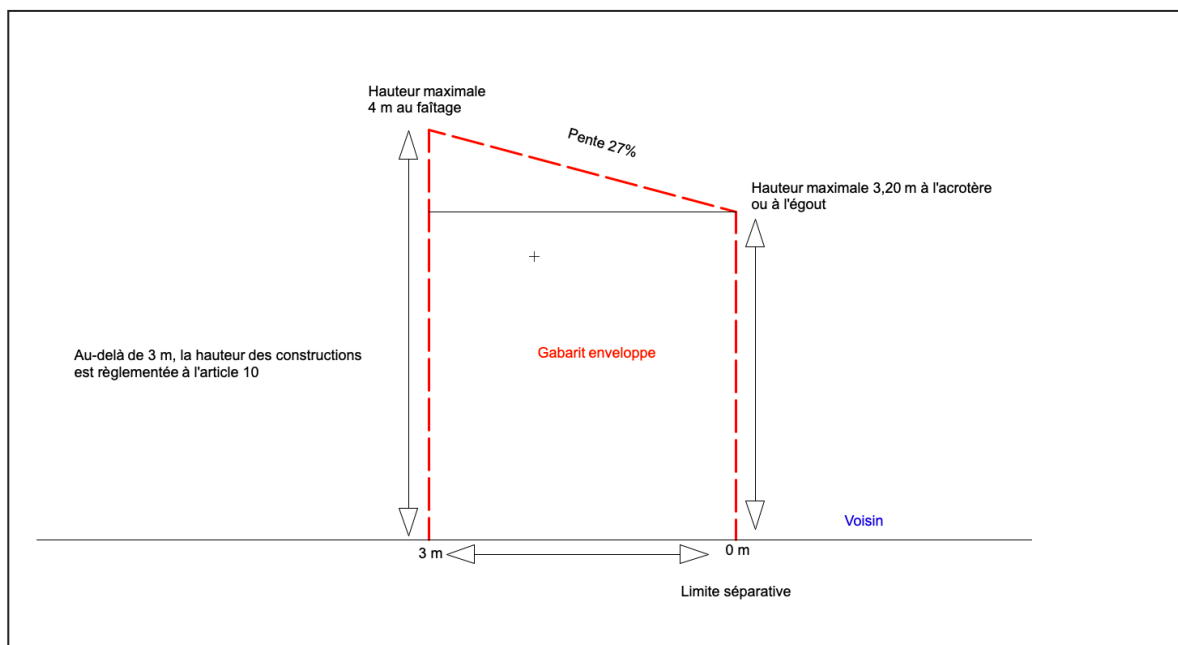
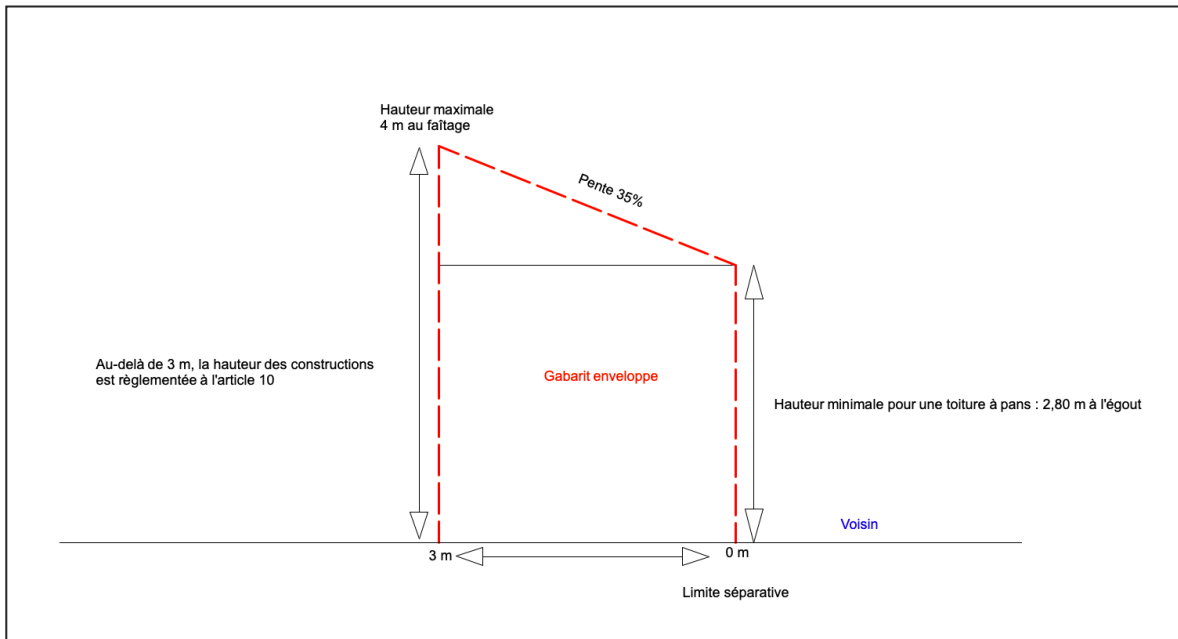
- Dans la bande des 3 mètres à partir de la limite séparative, les constructions peuvent s'implanter selon les principes suivants :

- * La hauteur au faîtage ne soit pas être supérieure à 4 m,

- * La hauteur maximale en limite (acrotère pour les toitures terrasses ou égout de toit pour les toitures à pans) est limitée à 3,20 m.

- * La hauteur minimale en limite (acrotère pour les toitures terrasses ou égout de toit pour les toitures à pans) est de 2,80 m.

Il convient donc d'intégrer le projet dans l'un des deux gabarits enveloppe proposés ci-après :



ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Pas de conditions particulières.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée à R+1+Combles.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguë le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

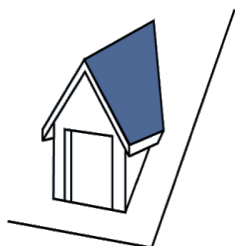
1. Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

2. La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

3. Forme

- Les constructions devront s'inscrire dans une trame sensiblement orthogonale. Les formes rondes sont interdites.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,
- La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans,
- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - Les bâtiments annexes
 - toiture végétalisée
 - terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens
- La pente des toits des bâtiments principaux sera supérieure à 70 %. Cette règle peut ne pas s'appliquer pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20m².
- Les débords de toiture seront limités à 0,30 mètre maximum sur toutes les façades.

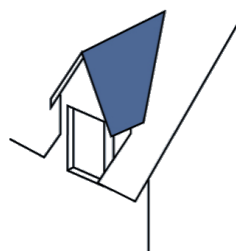
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières et les ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie sont autorisées.



Jacobine



Capucine



Meunière

4. Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes).

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés, est interdit.
- Les couvertures seront réalisées en tuile plate de Bourgogne, mécaniques ou à emboîtement, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels. Les annexes seront traitées avec les même soin que les constructions principales.
- Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancé ou brun clair.
- Les teintes des enduits ou parements de façade devront être soit :
 - ° en enduit dans la gamme des ocres ou de ton pierre,
 - ° en bardage bois, teinte naturelle
 - ° en petite brique rouge (5,5 x 11 x 22)
 - ° en pierre apparente
- Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

5. Clôtures

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

- Sur limite d'emprise publique :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Elles seront constituées soit :

- d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximale surmonté d'un dispositif ajouré,
- soit de haies variées ou d'un grillage.

En tout état de cause, les murs pleins de plus de 1 mètre sont interdits.

- Sur les limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

6. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

7. Recherche bioclimatique et de performance énergétique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

8. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra être assuré en-dehors des voies publiques.

Afin, d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement minimum par tranche commencée de 60 m² de surface de plancher.
- pour les autres constructions : nombre de places correspondant aux besoins des constructions.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 200 m. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser des dites places dans les délais de mise en services des constructions.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables restent inchangées ou que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres de haute tige.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...).

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée, réservée à une urbanisation future, à long terme, à vocation principale d'habitat, et qui ne pourra être aménagée que par modification ou révision du P.L.U..

Les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations d'aménagement et de programmation qui seront établies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 2AU.2 du présent règlement.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont admises que si elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'urbanisation future de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 5

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

Un retrait plus important peut être imposé pour des raisons de sécurité.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

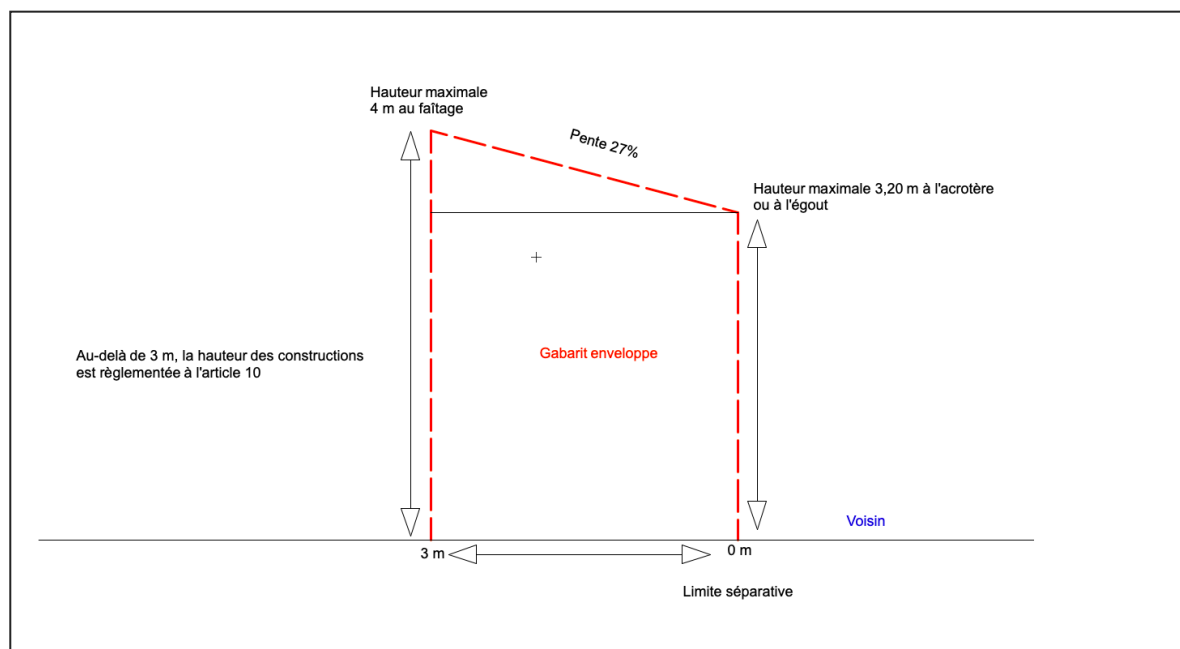
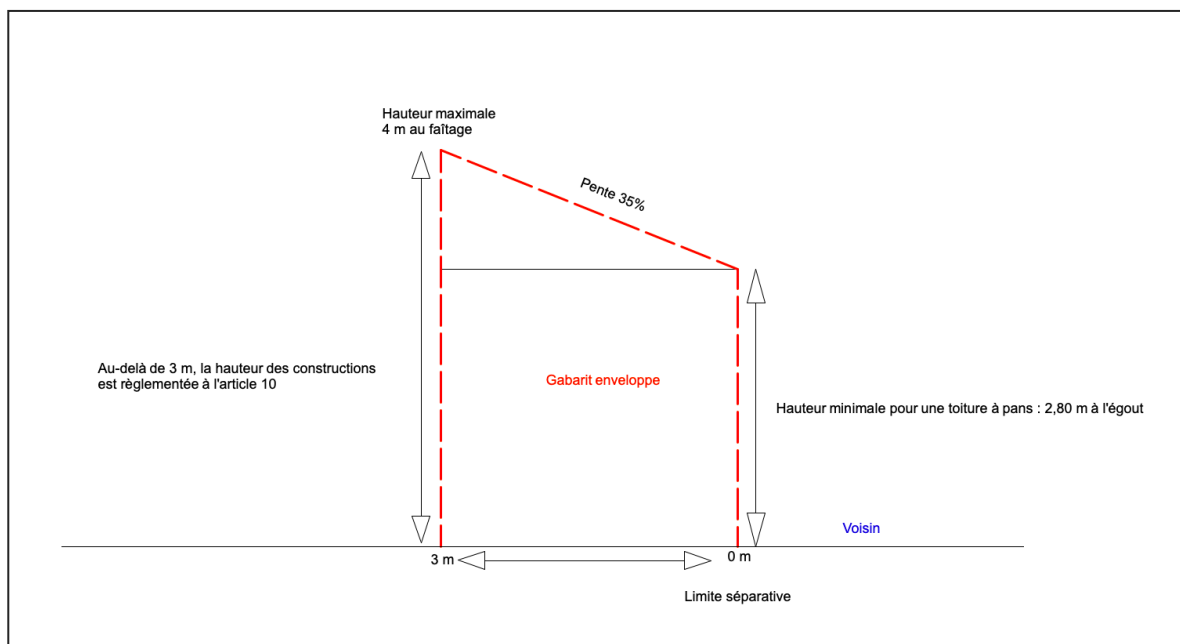
Les constructions, ~~y compris les annexes~~, doivent s'implanter à 3m minimum des limites séparatives.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est également de 3m. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Dans la bande des 3 mètres à partir de la limite séparative, les constructions peuvent s'implanter selon les principes suivants :
 - * La hauteur au faîtage ne soit pas être supérieure à 4 m,
 - * La hauteur maximale en limite (acrotère pour les toitures terrasses ou égout de toit pour les toitures à pan) est limitée à 3,20 m.
 - * La hauteur minimale en limite (acrotère pour les toitures terrasses ou égout de toit pour les toitures à pan) est de 2,80 m.

Il convient donc d'intégrer le projet dans l'un des deux gabarits enveloppe proposés ci-après :



ARTICLE 2AU 8 à 2AU 13

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Il existe :

- **un secteur Aa**, dans lequel les constructions liées à l'activité agricole sont interdites en raison de la qualité des paysages.
- **Un secteur Ah**, concernant le bâti dispersé implanté en zone naturelle et permettant son évolution.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

De plus, dans le **secteur Aa**, toutes les constructions sont interdites, sauf les occupations et utilisation du sol citées à l'article A2.

De plus, dans le **secteur Ah**, toutes les constructions sont interdites sauf celles indiquées à l'article A2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour la zone A : Non réglementé.

Pour le secteur Aa, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les abris pour chevaux de moins de 25m², à condition que la hauteur totale ne dépasse pas 3,5m et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.

Uniquement dans le secteur Ah, sont autorisés :

- Les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :

30% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m².

20% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m².

10% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².

- L'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants (compatibles avec les équipements et services existants).
- La construction de bâtiments annexes détachés du bâtiment principal, à la condition que l'emprise au sol totale de tous les bâtiments annexes ne dépasse pas 40m² ;
- Reconstructions à l'identique des bâtiments sinistrés.

De plus, dans les secteurs repérés en application de l'article L123-1-5, alinéa 7, les boisements existants doivent être préservés autant que possible. Le défrichage de ces éléments boisés est soumis à l'accord du conseil municipal.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

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

2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE A 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

Toutes les constructions devront disposer d'un système d'assainissement autonome mis en œuvre dans le respect des prescriptions du zonage d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter en retrait de 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation.

De plus, dans le secteur Ah, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter à 3m minimum des limites séparatives.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est également de 3 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Pas de conditions particulières.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximum des constructions est fixée à R+1+combles.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel avant terrassement au point le plus haut du bâtiment (cheminées et ouvrages techniques exclus) est limitée à 11m.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les équipements d'infrastructure, et les silos.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- En cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Dans le secteur Ah :

La hauteur maximum est fixée à R+1+Combles et 6 m au faîtage.

Dans le secteur Aa :

Les abris pour chevaux n'excéderont pas une hauteur totale de 3,5m.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions à usage d'habitation et le secteur Ah :

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et aménagements insérés au domaine bâti, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis.

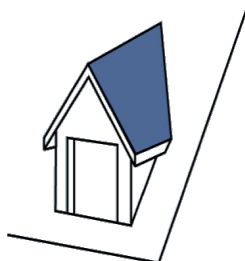
Pour ce qui concerne la construction neuve ou un projet global de recomposition de façade que la situation au l'aspect aura rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au domaine bâti pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture et d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

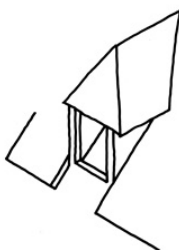
2. La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

3. Forme

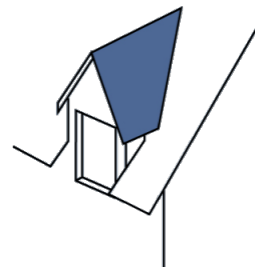
- Les constructions devront s'inscrire dans une trame sensiblement orthogonale. Les formes rondes sont interdites.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,
- La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans,
- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - Les bâtiments annexes
 - toiture végétalisée
 - terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens
- La pente des toits des bâtiments principaux sera supérieure à 70 %. Cette règle peut ne pas s'appliquer pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20m².
- Les débords de toiture seront limités à 0,30 mètre maximum sur toutes les façades.
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières et les ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie sont autorisées.



Jacobine



Capucine



Meunière

4. Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes).

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés, est interdit.

- Les couvertures seront réalisées en tuile plate de Bourgogne, mécaniques ou à emboîtement, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels. Les annexes seront traitées avec les même soin que les constructions principales.
- Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancé ou brun clair.
- Les teintes des enduits ou parements de façade devront être soit :
 - ° en enduit dans la gamme des ocres ou de ton pierre,
 - ° en bardage bois, teinte naturelle
 - ° en petite brique rouge (5,5 x 11 x 22)
 - ° en pierre apparente
- Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

5. Clôtures

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

- Sur limite d'emprise publique :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Elles seront constituées soit :

- d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximale surmonté d'un dispositif ajouré,
- soit de haies variées ou d'un grillage.

En tout état de cause, les murs pleins de plus de 1 mètre sont interdits.

- Sur les limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

6. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

7. Recherche bioclimatique et de performance énergétique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

8. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Pour les constructions à usage agricole :

La meilleure adaptation à la morphologie du terrain naturel sera recherchée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, est interdit

L'emploi de tôle ondulée non peinte, en bardage comme en couverture, est interdit.

La couleur des enduits ou parements de façade et des matériaux de couverture devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région ou de l'environnement naturel. Les enduits ou parement de façade ne doivent pas être d'aspect brillant.

Les bâtiments dont l'emprise au sol excède 50 m² devront comporter une toiture à deux pans ou à combinaison de plusieurs pans.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

De plus, dans les secteurs repérés en application de l'article L123-1-5, alinéa 7, les boisements existants doivent être préservés autant que possible. Le défrichage de ces éléments boisés est soumis à l'accord du conseil municipal.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de COS.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit des zones naturelles et/ou forestières, 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.

D'autre part, il existe :

- un **secteur Nh**, concernant le bâti dispersé implanté en zone naturelle et permettant son évolution.
- Un **secteur Np**, correspondant au square des Marais, présentant une constructibilité limitée.

Une partie de la zone N est concernée par l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (dit amendement Dupont).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles autorisées à l'article 2 du règlement de la zone.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aménagements et occupation du sol nécessaires à la gestion des milieux naturels ;
- Les abris pour chevaux de moins de 25m², à condition que la hauteur totale ne dépasse pas 3,5m et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.
- Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classées, liés à l'activité autoroutière.

De plus, dans le secteur Nh, sont autorisés :

- Les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :

30% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m².

20% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m².

10% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².

- L'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants (compatibles avec les équipements et services existants).
- La construction de bâtiments annexes détachés du bâtiment principal, à la condition que l'emprise au sol totale de tous les bâtiments annexes ne dépasse pas 40m² ;
- Reconstructions à l'identique des bâtiments sinistrés.

De plus, dans le secteur Np, sont autorisés :

- les aménagements, installations et petites constructions liées et nécessaires à la fonction de square,
- les aires de stationnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

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

2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE N 4 – RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un

réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

Toutes les constructions devront disposer d'un système d'assainissement autonome mis en œuvre dans le respect des prescriptions du zonage d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

Un retrait plus important peut être imposé pour des raisons de sécurité.

De plus, les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A36 en l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter à 3m minimum des limites séparatives.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est également de 3 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Pas de conditions particulières.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les abris pour chevaux n'excéderont pas une hauteur totale de 3,5m.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Dans le secteur Nh :

La hauteur maximum est fixée à R+1+Combles et 6 m au faîtage.

Dans le secteur Np :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 4,5 m au faîtage.

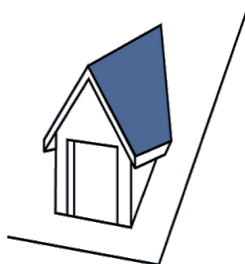
ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

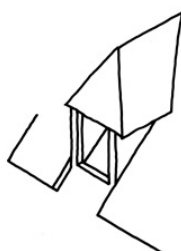
2. La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

3. Forme

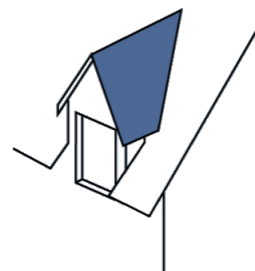
- Les constructions devront s'inscrire dans une trame sensiblement orthogonale. Les formes rondes sont interdites.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,
- La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans,
- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - Les bâtiments annexes
 - toiture végétalisée
 - terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens
- La pente des toits des bâtiments principaux sera supérieure à 70 %. Cette règle peut ne pas s'appliquer pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20m².
- Les débords de toiture seront limités à 0,30 mètre maximum sur toutes les façades.
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières et les ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie sont autorisées.



Jacobine



Capucine



Meunière

4. Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes).

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés, est interdit.
- Les couvertures seront réalisées en tuile plate de Bourgogne, mécaniques ou à emboîtement, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels. Les annexes seront traitées avec les mêmes soins que les constructions principales.
- Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancé ou brun clair.

- Les teintes des enduits ou parements de façade devront être soit :
 - ° en enduit dans la gamme des ocre ou de ton pierre,
 - ° en bardage bois, teinte naturelle
 - ° en petite brique rouge (5,5 x 11 x 22)
 - ° en pierre apparente
- Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

5. Clôtures

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

- Sur limite d'emprise publique :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Elles seront constituées soit :

- d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximale surmonté d'un dispositif ajouré,
- soit de haies variées ou d'un grillage.

En tout état de cause, les murs pleins de plus de 1 mètre sont interdits.

- Sur les limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

6. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

7. Recherche bioclimatique et de performance énergétique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

8. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

De plus, dans les secteurs repérés en application de l'article L123-1-5, alinéa 7, les boisements existants doivent être préservés autant que possible. Le défrichage de ces éléments boisés est soumis à l'accord du conseil municipal.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de COS.