



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOURGOGNE (Commune de Bourgogne-Fresne)

4 – Règlement écrit

**BOURGOGNE
FRESNE**

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Vu pour être annexé à la délibération du :
18 décembre 2024
approuvant le projet de Plan Local
d'Urbanisme de Bourgogne
(commune de Bourgogne-Fresne).

Pour le Président
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

Transmission en sous-préfecture en annexe de
la délibération du 18 décembre 2024,
approuvant l'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme de Bourgogne.

Groupement d'études :



SOMMAIRE

TITRE I : CADRE GÉNÉRAL DU P.L.U.	1
TITRE II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES DU P.L.U.	10
CHAPITRE 1 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	10
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	13
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	13
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	26
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX	39
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)	48
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	49
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	59
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	60
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	71
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	72
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS	79
CHAPITRE 1 : TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER (EBC)	79
CHAPITRE 2 : COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES HORS ESPACES BOISÉS CLASSÉS	80
TITRE VIII - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS	82
TITRE IX – ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER	83
TITRE X - ANNEXES	84

TITRE I : CADRE GÉNÉRAL DU P.L.U.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme. Il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Ce présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la **commune historique de BOURGOGNE**. Le Plan Local d'Urbanisme de Bourgogne a été prescrit avant la création de la commune nouvelle de Bourgogne-Fresne (créée le 1^{er} janvier 2017) ; la commune nouvelle est donc couverte par deux P.L.U. (Bourgogne et Fresnes-lès-Reims) ; il convient de se référer au règlement du secteur concerné, chaque P.L.U. disposant de son propre règlement.

2 – CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

- Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Toutefois :

- Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les sites patrimoniaux remarquables, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.

À retenir : les règles du P.L.U. se substituent à celles du R.N.U., exceptés pour certains articles liés à l'ordre public, à des sites ou vestiges archéologiques, à la préservation de l'environnement, etc.

- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

- Des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet d'annexes au Plan Local d'Urbanisme.
- Des dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R151-51 à R151-53 du Code de l'urbanisme et concernant notamment les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.
- Les règles à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols : peuvent être également mises en œuvre les dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, le droit de préemption urbain, les périmètres de restauration immobilière, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs, etc.

3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (dites U), en zones à urbaniser (dites zones AU), en zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles et forestières (dites zones N). Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.151-9 du code de l'urbanisme, « le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

Le P.L.U. de Bourgogne est découpé en différentes zones et secteurs :

Typologie des zones		Catégories de zones		Secteurs rattachés	
U	« Urbaines »	UA	Zone urbaine ancienne		
		UB	Zone urbaine d'extension récente		
		UX	Zone urbaine à vocation d'activités économiques		
AU	« À Urbaniser »	1AU	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat		
A	« Agricoles »	A	Zone agricole à protéger, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Ap	Secteur « protégé », zone tampon en frange du village
N	« Naturelles et Forestières »	N	Zone naturelle à protéger		

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones.

4 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans chaque zone délimitée par le Plan Local d'Urbanisme, le règlement :

- précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées,
- et prévoit, le cas échéant, l'interdiction de construire.

Le règlement peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Les définitions et le contenu des sous-destinations ci-dessous sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Destinations (5) Article R.151-27 du code de l'urbanisme	Sous-destinations (21) Article R.151-28 du code de l'urbanisme
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole 2. Exploitation forestière
2. Habitation	3. Logement 4. Hébergement
3. Commerce et activités de service	5. Artisanat et commerce de détail 6. Restauration 7. Commerce de gros 8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 9. Hôtels 10. Autres hébergements touristiques 11. Cinéma
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	12. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 13. Locaux techniques et industriels des administrations publiques 14. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 15. Salles d'art et de spectacles 16. Équipements sportifs 17. Lieux de culte 18. Autres équipements recevant du public
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	19. Industrie 20. Entrepôt 21. Bureau 22. Centre de congrès et d'exposition 23. Cuisine dédiée à la vente en ligne

À retenir : au besoin, les arrêtés/décrets définissant les destinations et sous-destinations de constructions ci-dessus sont annexés au présent règlement.

5 – RÉGIME DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Les travaux de construction, de démolition ou modifiant l'aspect extérieur des immeubles sont soumis au respect des autres servitudes d'utilité publique et aux dispositions du code de l'urbanisme et des règles du P.L.U.

Dès lors qu'une autorisation préalable est requise, ces travaux relèvent d'un régime d'autorisation (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager) ou de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme. Cette autorisation ou la non-opposition à la déclaration est délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire.

Clôtures et murs :

- En l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, hormis dans les autres cas

prévus à l'article R.421-12 du même code.

- Sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres.

À l'intérieur d'un périmètre de protection autour d'un monument historique :

Le bourg de Bourgogne est concerné par la présence de deux monuments historiques :

- **L'église Saint-Pierre et Saint-Paul de Bourgogne, classée monument historique le 18 avril 1921**
- **Le Mausolée de Bourgogne, en totalité, son mur de clôture avec sa grille et son fossé maçonné, inscrit monument historique le 24 avril 2020.**

La **protection au titre des abords** a le caractère de servitude d'utilité publique (**servitude AC1**) affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les conditions d'application de la servitude sont précisées à l'article **L.621-30 du code du patrimoine**.

Un projet de délimitation d'un périmètre délimité des abords (PDA) est en cours.

Les périmètres applicables sont reportés dans les servitudes d'utilité publique (pièces annexes du P.L.U.).

Conformément à l'article **L.621-32 du code du patrimoine** : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1. »

Le régime des travaux et l'incidence de l'avis donné par l'Architecte des Bâtiments de France sont précisés aux **articles L.632-1 et suivants du code du patrimoine**.

Si l'Architecte des Bâtiments de France participe à l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, il tient également un rôle prépondérant en amont de la réalisation des projets. Il peut être à ce titre consulté sur un avant-projet et formuler des observations qui permettront aux demandeurs d'adapter leur projet en fonction des enjeux patrimoniaux.

Champ d'application du permis de démolir :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, mentionnée aux **articles R.421-26 à 28 du code de l'urbanisme**.

6 – ADAPTATIONS MINEURES (Article L.152-3 du Code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme

7 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le P.L.U. comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles prennent la forme d'OAP de secteurs délimités aux documents graphiques du règlement (art R151-10) : **les zones 1AU et UB** sont concernées.

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent également la forme d'OAP thématiques transversales et concernent, en fonction des thématiques, l'ensemble du territoire communal.

8 – DÉROGATION À L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans le cas d'une construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le P.L.U. (dans toutes les zones) s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.**

9 – RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE

La commune de Bourgogne-Fresne est classée en zonage sismique 1 correspondant à un aléa très faible.

Les pétitionnaires sont néanmoins tenus de respecter les règles fixées au code de la construction et de l'habitation, selon les catégories de construction.

10 – PRÉSENCE DE ZONES HUMIDES

Des **zones à dominante humide** ont été identifiées dans le cadre des études liées à l'élaboration du PLU.

Elles ont été reportées sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques). *Les informations relatives à ces zones sont présentées dans le rapport de présentation du P.L.U.*

11 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Sont ici rappelés les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Code du patrimoine, notamment son livre I^{er}, titre I^{er}, et livre V, titres II, III et IV,
- Code de l'urbanisme, articles L.425-11, R.425-31, R.111-4 et R.160-14,
- Code pénal, articles R.645-13, R.311-4-2, R.322-3-1, R.714-1 et R.724-1,
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

La réalisation de travaux, objet des demandes d'autorisation d'urbanisme, pourra être subordonnée à l'accomplissement de mesures d'archéologie préventive. Lorsque des mesures d'archéologie préventives sont prescrites, les décisions d'autorisation d'urbanisme susmentionnées indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés.

12 – RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES

La commune historique de Bourgogne est concernée par le risque « retrait-gonflement des sols argileux » : certaines parties du territoire communale sont situées en aléa faible (*source : <http://www.georisques.gouv.fr>*).

Les informations relatives à ces zones sont présentées dans le rapport de présentation du P.L.U.

13 – GLISSEMENT DE TERRAIN

La commune historique de Bourgogne est concernée par le risque « glissement de terrain » : aléa très faible à moyen selon les secteurs (*source : DDT51/SSPRNTR/PRNT/CC/2014*).

Les informations relatives à ces zones sont présentées dans le rapport de présentation du P.L.U.

14 – CAVITÉS SOUTERRAINES

Plusieurs cavités souterraines sont recensées sur le territoire de Bourgogne (*source : <http://www.georisques.gouv.fr>*).

Les informations relatives à ces sites sont présentées dans le rapport de présentation du P.L.U.
Par ailleurs, le bourg est connu par des risques d'effondrement (inventaire des SAPE et galeries annexé au PLU), ce qui peut nécessiter des études de sols complémentaires avant tout aménagement ou toute construction.

15 - PHÉNOMÈNE DE REMONTÉE DE NAPPES

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), établissement de référence dans le domaine des sciences de la terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol, identifie une sensibilité moyenne à forte aux inondations par remontées de nappe sur la partie Sud-Est de Bourgogne.

Les informations relatives à ces sites sont présentées dans le rapport de présentation du P.L.U.

16 - PROJET À PROXIMITÉ D'OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL HAUTE PRESSION

La commune historique de Bourgogne est concernée par une servitude d'utilité publique autour de canalisations de transport de matières dangereuses :

- **La servitude I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques**, servitude de protection des ouvrages (SNOI / TRAPIL-ODC) qui passe au sud du bourg, en dehors des zones d'habitat.
- **La servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques**, servitude d'implantation et de passage d'ouvrages (SNOI / DN258 Chalons-cambrai).

Les informations relatives au tracé et aux effets de la servitude sont présentées dans les annexes du P.L.U.

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation d'hydrocarbures haute pression Cambrai-Chalons, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

17 - PROJET SITUÉ À PROXIMITÉ D'OUVRAGES DIVERS

La commune historique de Bourgogne est concernée par :

- **La servitude A4 relative à la conservation des eaux – servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau** (servitudes relatives au passage des engins mécaniques d'entretien sur les berges et dans le lit du cours d'eau non domanial, La Suippe),
- **La servitude A5 relative aux canalisations d'eau et d'assainissement – servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement** (servitude de passage de canalisations publiques d'eau potable sur Bourgogne),
- **La servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques** (servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relatives aux ouvrages électriques profitant au réseau d'alimentation publique HTA et BT),
- **La servitude PT1 de télécommunications, relative aux transmissions radioélectriques**

.....concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro.....

magnétiques qui réglemente toutes installations susceptibles de perturber la réception de signaux radioélectriques,

- **La servitude PT2 de télécommunication, relative aux transmissions radioélectriques** concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'État (zone de dégagement du centre radioélectrique de BETHENY/La Reculée - et zones spéciales de dégagement de la liaison hertzienne de BETHENY-PERTHES,
- **La servitude T7 de relations aériennes**, à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières (protection de la circulation aérienne) et qui couvre l'ensemble du territoire communal.

Les informations relatives à ces sites et aux effets des servitudes sont présentées dans les annexes du P.L.U.

18 - PROJET SITUÉ DANS UN PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

La commune historique de Bourgogne est recoupée par le périmètre de protection du champ captant de la commune d'Auménancourt (arrêté préfectoral du 22/03/2005 – servitude AS1). Celui-ci est situé en limite nord de la commune, en dehors des zones d'habitat.

Les informations relatives au périmètre et aux effets de la servitude sont présentées dans les annexes du P.L.U.

19 – COMPOSITION DU REGLEMENT LITTERAL

Extraits du code de l'urbanisme en vigueur :

Conformément à l'article **L101-3 du Code de l'Urbanisme** « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. [...]»

Conformément à l'article du **L151-8 du Code de l'urbanisme** « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.»

Conformément à l'article **L151-9 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Conformément à l'article **L151-18 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

Conformément à l'article **R151-9 du Code de l'urbanisme** : « Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Conformément à l'article **R151-30 du Code de l'Urbanisme** : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-33 du code de l'Urbanisme** : « Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-27 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »

Conformément à l'article **R151-28 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »

STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

TITRE II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES DU P.L.U.

Chapitre 1 : Équipement et réseaux

- ☒ Article 1 : Desserte par les voies publiques ou privées
- ☒ Article 2 : Desserte par les réseaux

TITRE III, IV, V, VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « U », « AU », « A » et « N »

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone « UA »

✓ *Section 1 : Destination des constructions et usages des sols*

- ☒ Article 1 : Destination et sous-destinations des constructions autorisées
- ☒ Article 2 : Interdiction et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités
- ☒ Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

✓ *Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

- ☒ Article 4 : volumétrie et implantations des constructions
- ☒ Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- ☒ Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- ☒ Article 7. Stationnement

✓ *Section 3 : Dessertes et réseaux (renvoi aux dispositions générales)*

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS

Chapitre 1 : terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Chapitre 2 : coupes et abattages d'arbres hors espaces boisés classés

TITRE VIII : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

TITRE IX : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE À PROTÉGER

TITRE X : ANNEXES

Certaines dispositions ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) sont mentionnés « non réglementé ».

TITRE II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES DU P.L.U.

CHAPITRE 1 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles du chapitre « équipements et réseaux ».

DG – Article 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.
- b. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à :
 - 3 mètres dans les zones UA, UB si la distance à la voie publique est inférieure à 25 mètres,
 - 4 mètres dans les zones UA, UB si la distance à la voie publique est supérieure à 25 mètres, ainsi que dans les zones AU,
 - 6 mètres dont 4 mètres carrossable dans les zones UX, A et N, afin de permettre un accès en toute période aux secours.
- c. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- d. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- e. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- f. Les voies nouvelles et accès privés en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.
- g. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ; seront ainsi appréciés les difficultés de circulation ou d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, selon l'importance et la destination de l'immeuble.

1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant (zone libre de 15m x 15m minimum).

DG – Article 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. Dispositions générales

- a. Les réseaux de toute nature seront, dans la mesure du possible, enfouis, dissimulés ou encastrés.
- b. Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur, et doit être exécutés conformément aux normes techniques en vigueur.
- b. Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- c. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.
- c. Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

2.4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Les pétitionnaires devront se reporter au zonage d'assainissement en vigueur sur la commune (annexé au P.L.U.) et aux dispositions spécifiques mis en œuvre par la collectivité compétente.
- b. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- c. Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, neuves ou anciennes, dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte (article L.1331-1 du code de la santé publique).
- d. En l'absence d'un tel réseau public et jusqu'à ce qu'il soit réalisé, cette opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement. Le dispositif choisi devra être adapté à l'opération, à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur.
- e. Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur. Un rejet d'effluents non domestiques dans le système de collecte doit faire l'objet d'une convention avec le maître d'ouvrage du système d'assainissement (article 13 de l'arrêté du 21 juillet 2015).

2.5. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle, sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, empêchant tout ruissellement sur le domaine public.

Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers des noues ou un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur.

- b. Les projets de changement de destination et les travaux de reprise complète de toiture devront procéder à une infiltration à la parcelle des eaux pluviales (sauf impossibilité technique avérée).
- c. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés de la route ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation.
- d. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.
- e. Les installations de récupération des eaux pluviales individuelles ou collectives devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- f. Les eaux pluviales dites « industrielles » sont subordonnées à une autorisation de la collectivité compétente.
- g. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- h. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.
- i. Dans toutes les zones du P.L.U., les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou partie de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.
- j. Dans les périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP (périmètres en annexe du P.L.U.), il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

2.6. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.
- c. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique, pour l'existant et les extensions de bâtiments.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Article R.151-18 du code de l'urbanisme : Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

Catégories de zones urbaines identifiées au règlement graphique du P.L.U. de Bourgogne :

U	« Urbaines »	UA	Zone urbaine ancienne
		UB	Zone urbaine d'extension
		UX	Zone urbaine à vocation d'activités économiques

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA correspond au cœur historique du bourg.

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE II** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone UA**.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Section UA.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

UA – Article 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

- a. les destinations et sous-destinations listées aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme sont autorisées dans l'ensemble de la zone UA, dès lors qu'elles ne sont pas interdites ou limitées à l'article 2 ci-après,

Sont également autorisées :

- b. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants, sous réserve de se conformer aux limitations d'usages et d'affectation des sols énumérés au point UA 2.3.,
- d. les aménagements hydrauliques.

UA - Article 2 : INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

UA.2.1. Approche synthétique par destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

À retenir : au besoin, l'arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions ci-dessous est annexé au présent règlement.

DESTINATIONS (des constructions)	SOUS-DESTINATIONS (des constructions)	Tableau pour la zone UA et ses secteurs
		Interdiction : I Autorisation : A Autorisation Limitée : AL
		UA
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole	AL
	2. Exploitation forestière	I
2. Habitation	3. Logement	A
	4. Hébergement	A
3. Commerce et activité de service	5. Artisanat et commerce de détail	AL
	6. Restauration	A
	7. Commerce de gros	I
	8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	9. Hôtels	AL
	10. Autres hébergements touristiques	AL
	11. Cinéma	A
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	12. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
	13. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AL
	14. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	15. Salles d'art et de spectacles	A
	16. Équipements sportifs	A
	17. Lieux de culte	A
	18. Autres équipements recevant du public	A
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	19. Industrie	I
	20. Entrepôt	AL
	21. Bureau	A
	22. Centre de congrès et d'exposition	I
	23. Cuisine dédiée à la vente en ligne	AL

UA.2.2. Interdictions complémentaires applicables à l'ensemble de la zone UA

- a. Les constructions de plus de 500 m² d'emprise au sol destinées à l'artisanat et au commerce de détail,

- b. Les nouvelles constructions d'entrepôts,
- c. La création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- d. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- e. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant,
- f. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de déchets et de ferraille. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- g. La création, l'agrandissement, l'aménagement d'un terrain de camping et de caravanning,
- h. La pratique du camping (*R.111-34 du code de l'urbanisme*), l'installation d'une caravane (*R.111-47 à R.111-48*) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (*R.111-50-2°*),
- i. Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (*R.111-50*),
- j. La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, et les Habitations Légères de Loisirs visées par le code de l'urbanisme,
- k. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (*R.111-51*),
- l. Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres,
- m. Les installations de pylônes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques,
- n. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- o. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau, zones humides, et des fossés d'écoulement,
- p. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage.

UA.2.3. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables à l'ensemble de la zone UA

- a. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- b. Les aménagements d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations,
- c. Les extensions d'entrepôts existants dans la limite de 20 % du bâtiment principal, sous réserve de prendre en compte toutes les autres limitations d'usages et d'affectation des sols,
- d. Toutes les constructions et installations non interdites dans la zone sont autorisées sous réserve de ne pas générer des nuisances excessives (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulations accrues de poids lourds, etc.) ou de dangers (incendie, explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- e. Dans le cas d'extension de construction existante, et notamment de garages, d'activités artisanales, commerciales ou agricoles, celle-ci ne pourra être réalisée que si les aires nécessaires au stationnement et à la manœuvre des véhicules sont conservées,
- f. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.

UA - Article 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section UA 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA – Article 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

UA.4.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UA.4.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10 m au faîtage,
- b. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage du toit (ou au sommet de l'acrotère, selon le cas) jusqu'au terrain naturel avant travaux ; dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade,
- c. Toutefois, en cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante dont la hauteur serait supérieure à 10 m au faîtage, la hauteur maximale est limitée à la hauteur au faîtage de la construction existante à agrandir ou à reconstruire,
- d. Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante. Cette règle s'applique aussi en cas de construction nouvelle mitoyenne à une construction existante dont la hauteur serait supérieure à 10 m au faîtage,
- e. Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour :
 - assurer une continuité bâtie,
 - maintenir ou conforter une ordonnance architecturale,
 - respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- f. Les dispositions relatives au point UA.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA.4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux :
 - à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite effective des voies privées,
 - ou à l'alignement majoritairement observé dans la rue.
- b. En l'absence d'unité de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en respectant un recul par rapport aux voies et emprises publiques de **3 mètres minimum**,
- c. En cas de constructions groupées ou d'opérations d'ensemble, le plan de composition définira l'alignement à prendre en compte dans le respect de l'ordonnancement des constructions du quartier dans lequel le projet se situe,
- d. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
 - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
 - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres,

- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
- pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- en cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles ; dans ce cas elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite du domaine public.

UA.4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives, soit sur une seule des limites séparatives,
- b. En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture de la façade concernée avec un **minimum de 3 mètres**, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée,
- c. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
 - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
 - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres,
 - en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'extension, lorsque la configuration de la construction initiale ou que la forme irrégulière du terrain ne permettent pas d'observer la distance minimale de recul, sous réserve de respecter la continuité urbaine de la rue, et de n'occasionner aucune gêne au riverain,
 - en cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles ; dans ce cas elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

UA.4.5. Implantation de tout obstacle en bordure de voie publique

- a. Tous les travaux, aménagements ou projets en bordure ou dans l'emprise du domaine public départemental doivent faire l'objet d'une concertation préalable avec le service gestionnaire de la voirie.

UA.4.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres,
- b. Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les annexes et/ou dépendances,
- c. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- d. Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

UA – Article 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.5.1. Dispositions générales :

- a. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- b. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration,
- c. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture),
- d. Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien, doivent être exécutés suivants les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création,
- e. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple et devront présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,
- f. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent,
- g. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites,
- h. Les nouvelles constructions devront s'adapter au relief du terrain naturel ; les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.

UA.5.2. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone peuvent être autorisées lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

UA.5.3. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité,
- b. Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges ; cette disposition ne concerne pas les fenêtres de toit. Les menuiseries contemporaines seront de profil fin et devront s'inscrire qualitativement dans le contexte urbain,
- c. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas empiéter sur le domaine public, et ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur les supports où ils sont posés et dans leur environnement immédiat,

- d. Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.,
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, parpaings, etc.,
 - Les enduits ciment sur les matériaux traditionnels,
 - Les volets roulants à caisson proéminent, sauf impossibilité technique (*les volets devront toutefois s'intégrer aux tonalités de la façade*),
 - Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
 - Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités,
 - L'emploi de bardage métallique, d'aspect tôle.

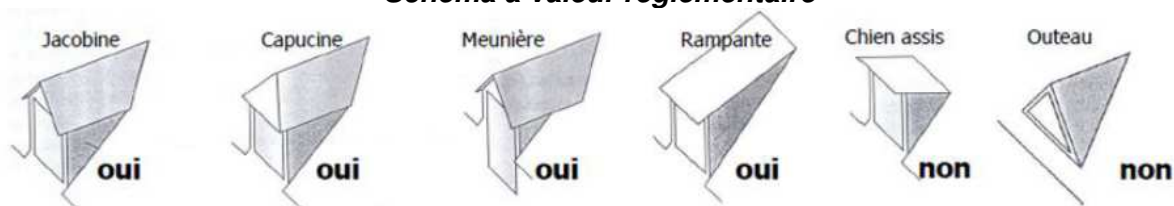
UA.5.4. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les corps principaux des nouvelles constructions à usage d'habitation auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 25 et 45 ; dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente,
- b. Pour les constructions existantes et dans le cas d'agrandissement des constructions existantes, les toitures peuvent être refaites à l'identique ou respecter les règles des nouvelles constructions,
- c. Les toits doivent être constitués de matériaux d'aspect « tuile terre cuite rouge » ou « ardoise »,
- d. Pour les garages, annexes et dépendances, la couverture devra être identique à celle de la construction principale ou d'un autre matériau de substitution de teinte, d'appareillages et de dimensions similaires,
- e. Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront le plus possible une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente,
- f. Les débords de toit sont autorisés jusqu'à 40 cm sur le domaine public,
- g. Les toits-terrasses sur des nouvelles constructions sont interdits à l'exception des terrasses végétalisées ; les toits terrasse seront limités à 40% de l'emprise au sol des bâtiments ou 40 m² maximum,
- h. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites ; en cas d'emploi de tôles métalliques pour les bâtiments d'activités existants, celles-ci devront être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé,
- i. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Ainsi, pourront être autorisés en toiture, sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :

- a. Les toitures végétalisées intensives sans exigence particulière de forme ou de pente,
- b. Les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques,
- c. Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique,
- d. Les matériaux nobles d'aspect zinc ou cuivre,
- e. Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, ...),
- f. Les lucarnes seront de forme traditionnelle (cf. schéma ci-après)

Schéma à valeur réglementaire



UA.5.5. Cas particulier des rénovations et réhabilitation

- Les projets de transformation, de changement de destination, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.
- Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. Des prescriptions particulières pourront être imposées :
 - maintien des pentes de toitures,
 - teinte harmonieuse des matériaux de toitures, et des couleurs,
 - maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures, balcons, ...
- Ouvertures** : sur le bâti ancien, toute création de percement doit préserver le mode de composition de la façade existante. Elle ne doit pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins et l'orientation générale des ouvertures de la façade (verticale / horizontale). En cas de réhabilitation, l'amélioration de la composition de la façade est autorisée, d'autant plus si cette dernière a été, au préalable, modifiée. L'obturation ou une modification de baies sont autorisées, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie de la façade.
- Les **menuiseries anciennes** (fenêtres, portes ou volets) qui sont saines seront conservées et restaurées dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble. Si leur état ne permet pas une conservation, elles peuvent être utilisées comme modèles pour une restitution en respectant leurs dimensions originelles, vues depuis l'extérieur.
- Façades et pignons** : les constructions traditionnelles en pierre et/ou brique doivent être préservées à chaque fois que cela est possible et ne doivent pas être peintes. En cas d'enduits, leur couleur sera dans les tons naturels proches de la pierre locale (ton pierre). Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

UA.5.6. Caractéristiques architecturales des clôtures

- Clôtures nouvelles en limite du domaine public** : Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants aux abords du projet, tant en termes de matériaux que de forme et de couleurs. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel (2,50 m pour les piliers). Elles seront constituées :
 - soit d'un mur plein en pierre et/ou brique et/ou maçonnés, surmonté d'un couronnement en tuiles mécaniques à côtes de couleur rouge-orangée,
 - soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m et maximum 1 m, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive. La grille métallique sera à simple barreaudage et pourra être doublée par l'intérieur d'une plaque métallique peinte dans la même couleur,
- Dans le cas de **reconstructions ou d'extension** de clôtures ne respectant pas les règles précédentes, celles-ci peuvent reprendre les mêmes caractéristiques que les

- clôtures existantes, en respectant toutefois une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel en cas de reconstruction complète de la clôture.
- c. **Clôtures en limite séparatives** : Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel.
 - d. Cas particulier des **clôtures « anciennes » en limite du domaine public et en limites séparatives** : les murs et/ou murets de clôture anciens en pierre et/ou brique, et leur couvre mur (tuile, etc.), ainsi que les porches, les grilles, les portails et les portillons en fer forgé doivent être préservés, réhabilités ou reconstitués, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celles édictées ci-dessus.
 - e. **Sont interdits** :
 - les clôtures d'aspect « plastique », « canisse », « brande » ou « gabion »,
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,
 - Les teintes discordantes avec l'environnement ; les matériaux devront être sobres et dans les coloris environnants,
 - Les éléments ou ornements fantaisistes, incompatibles avec l'aspect des clôtures environnantes,
 - Les plaques de soubassement de plus de 0,60 cm de hauteur.
 - f. Des **dérogations** à la règle de hauteur maximale de 2 m peuvent être accordées pour assurer une continuité de perspectives avec les clôtures environnantes ; dans ce cas, la hauteur sera limitée à la hauteur des murs voisins, sous réserve de ne pas engendrer de gêne dans la visibilité pour la circulation publique aux intersections,
 - g. **Cas particuliers des « porches, portes cochères et chartil »** : les portes de chartil existantes constituent un élément de patrimoine à préserver dans le paysage urbain ; elles seront impérativement conservées dans leur état d'origine (dimensions de l'ouverture, éléments d'encadrement). Les éléments de fermeture existants (portes en bois ou métalliques sur rails ou à battants) seront conservés. Leur remplacement par des portes sectionnelles horizontales et/ou verticales est interdit. Dans la mesure où le changement d'usage est autorisé et qu'il ne vient pas interdire l'accès à la parcelle pour les véhicules automobiles, la transformation de l'ouverture est possible à condition qu'elle soit conçue de façon à s'intégrer dans la façade en respectant son ordonnancement ou celui des bâtiments déjà construits sur la parcelle.

UA.5.7. Dispositions particulières

- a. Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées,
- b. Les antennes paraboliques seront disposées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin (sauf nécessité techniques ou fonctionnelle). En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages,
- c. Les appareils de climatisation sont interdits sur les façades côté rue,
- d. Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation.

UA.5.8. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UA.5.9. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UA - Article 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA.6.1. Coefficient de Pleine Terre

- a. Les espaces de pleine terre sont définis comme des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales ; un espace est considéré de pleine terre s'il peut recevoir des plantations (aires de stationnement et accès exclus des surfaces de pleine terre). Le coefficient de pleine terre correspond ainsi à la surface des espaces libres non bâtis divisé par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière du projet d'aménagement et/ou de construction,
- b. Il est fixé un coefficient de Pleine Terre de **30% minimum** pour toute nouvelle construction,
- c. La pleine terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions. Elle ne s'applique ni aux réhabilitations, ni aux extensions.

UA.6.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords des constructions. Il devra être planté au minimum 1 arbre à haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre de toute construction, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles seront composées d'essences locales (les thuyas sont interdits).
- d. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés.
- e. Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées du domaine public par la plantation d'un rideau végétal.
- f. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté et pour celles de plus de 10 logements, ces plantations doivent être en espace vert commun (plantations réalisées sur le domaine public non comprises).

UA.6.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UA.6.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Il convient de se reporter de manière complémentaire à l'**orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique du PLU portant sur « la trame verte et bleue, la trame jardins et les espaces de transitions »**.

- a. Dans les **trames de jardins**, identifiés aux documents graphiques :
- Ces espaces doivent être maintenus en espaces non bâtis, cultivés ou plantés pour le maintien des continuités écologiques, de respiration de « cœur d'îlot » ou en qualité d'espace de transition avec la zone agricole.
 - Sont seules autorisées dans ces espaces :
 - la construction d'annexes et de dépendances liées à l'habitat (garage, véranda, piscine, abri de jardin, ...) de moins de 20 m² d'emprise au sol, et d'une hauteur qui ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel,
 - la remise en état ou la reconstruction de bâti existant, dans les limites de l'emprise au sol initiale,
 - les secteurs boisés ou espaces de verger identifiés par cette trame doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abatage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente et pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie,
 - les haies d'essences locales, les bosquets de petits boisements d'arbres et d'arbustes existants devront être préservés ou recréés.

UA.6.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

*Se reporter au **point « 2.5. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »** des dispositions générales du règlement*

UA.6.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

UA – Article 7 : STATIONNEMENT

UA.7.1. Dispositions générales

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique,
- b. En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement,
- c. En cas d'extension d'une construction existante, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire, sauf en cas de création d'un logement supplémentaire,
- d. En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division,

- e. Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public, sauf dérogation accordée par la collectivité gestionnaire,
- f. Les places de stationnement doivent être facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte. Les espaces de manœuvre pour le retournement des véhicules doivent être prévus en dehors des espaces publics, et les allées d'une largeur suffisante pour laisser passer un véhicule de secours,
- g. La surface en m² des places devra respecter les normes en vigueur,
- h. Pour les entrepôts et bâtiments d'activité, les aires de stationnement devront être dimensionnées de telle manière que la giration d'un poids lourds est rendue possible.

UA.7.2. Obligations de réalisation d'aires de stationnement automobiles

- a. Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de chambre, etc...
- b. Une place de stationnement est entendue comme une place couverte ou non couverte, matérialisée sur l'espace privatif.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Constructions nouvelles à usage d'habitation	. 1 place / logement < 75 m ² de surface de plancher . 2 places / logement ≥ 75 m ² de surface de plancher
Constructions nouvelles à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'État	. 1 place / logement
Rénovation, changement de destination avec création de logements	. 1 place / logement < 75 m ² de surface de plancher . 2 places / logement ≥ 75 m ² de surface de plancher
Exploitation agricole et forestière	<i>Non réglementé</i>
Hébergement résidences et structures d'hébergement	. 1 place pour 2 chambres
Artisanat et commerce de détail	. surface de vente inférieure à 300 m ² : il n'est pas fixé de norme . autres cas : 1 place / tranche de 100 m ² de surface de vente
Restauration	<i>Non réglementé</i>
Commerce de gros	<i>Non réglementé en zone UA</i>
Activités de services avec accueil de clientèle	. 1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	. 1 place pour 2 chambres
Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit être en rapport avec l'usage prévu du local. Il doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Industrie	<i>Non réglementée en zone UA</i>
Entrepôt	. 1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Bureau	. 1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	<i>Non réglementé en zone UA</i>

- c. Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessus sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables,

- d. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre,
- e. Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme.

UA.7.1. Obligations de réalisation de locaux pour les vélos

- a. Pour les habitations et bureaux, l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être réalisé sous la forme de locaux clos, sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment ; cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante,
- b. Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer,
- c. Le nombre minimal de places de stationnement réservés aux vélos est fixé suivant la destination des constructions :

Destination de la construction	Norme minimale exigée de places de stationnement vélo
Habitation de plus de 2 logements	. 1 place par logement . (ou) 0,75 m ² par logement < 75 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ² . (ou) 1,50 m ² par logement ≥ 75 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	. 1,5 m ² pour 20 m ² de surface de plancher avec un local de 3 m ² minimum
Artisanat et commerce de détail	. 1 place par tranche de 10 salariés
Équipements d'intérêt collectif et services publics	. 1 place par tranche de 10 salariés . Le nombre de places à réaliser doit être en rapport avec l'usage prévu du local. Il doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Autres destinations	<i>Non réglementé</i>

Section UA 3 : DESSERTES ET RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales du TITRE II du présent règlement

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine déjà équipée, au bâti plus récent et moyennement dense.

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE II** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone UB**.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Section UB.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

UB – Article 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

- a. les destinations et sous-destinations listées aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme sont autorisées dans l'ensemble de la zone UB, dès lors qu'elles ne sont pas interdites ou limitées à l'article 2 ci-après,

Sont également autorisées :

- b. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants, sous réserve de se conformer aux limitations d'usages et d'affectation des sols énumérés au point UB 2.3.,
- d. les aménagements hydrauliques.

UB - Article 2 : INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

UB.2.1. Approche synthétique par destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

À retenir : au besoin, l'arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions ci-dessous est annexé au présent règlement.

DESTINATIONS (des constructions)	SOUS-DESTINATIONS (des constructions)	Tableau pour la zone UB et ses secteurs
		Interdiction : I Autorisation : A Autorisation Limitée : AL
		UB
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole	AL
	2. Exploitation forestière	I
2. Habitation	3. Logement	A
	4. Hébergement	A
3. Commerce et activité de service	5. Artisanat et commerce de détail	AL
	6. Restauration	A
	7. Commerce de gros	I
	8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	9. Hôtels	AL
	10. Autres hébergements touristiques	AL
	11. Cinéma	A
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	12. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
	13. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AL
	14. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	15. Salles d'art et de spectacles	A
	16. Équipements sportifs	A
	17. Lieux de culte	A
	18. Autres équipements recevant du public	A
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	19. Industrie	I
	20. Entrepôt	AL
	21. Bureau	A
	22. Centre de congrès et d'exposition	I
	23. Cuisine dédiée à la vente en ligne	AL

UB.2.2. Interdictions complémentaires applicables à l'ensemble de la zone UB

- a. Les constructions de plus de 500 m² d'emprise au sol destinées à l'artisanat et au commerce de détail,
- b. Les nouvelles constructions d'entrepôts,
- c. La création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- d. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- e. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant,
- f. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de déchets et de ferraille. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- g. La création, l'agrandissement, l'aménagement d'un terrain de camping et de caravanning,
- h. La pratique du camping (R.111-34 du code de l'urbanisme), l'installation d'une caravane (R.111-47 à R.111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R.111-50-2°),
- i. Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R.111-50),
- j. La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, et les Habitations Légères de Loisirs visées par le code de l'urbanisme,
- k. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R.111-51),
- l. Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres,
- m. Les installations de pylônes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques,
- n. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- o. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau, zones humides, et des fossés d'écoulement,
- p. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage.

UB.2.3. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables à l'ensemble de la zone UB

- a. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- b. Les aménagements d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations,
- c. Les extensions d'entrepôts existants dans la limite de 20 % du bâtiment principal, sous réserve de prendre en compte toutes les autres limitations d'usages et d'affectation des sols,
- d. Toutes les constructions et installations non interdites dans la zone sont autorisées sous réserve de ne pas générer des nuisances excessives (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulations accrues de poids lourds, etc.) ou de dangers (incendie, explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de

- la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- e. Dans le cas d'extension de construction existante, et notamment de garages, d'activités artisanales, commerciales ou agricoles, celle-ci de pourra être réalisée que si les aires nécessaires au stationnement et à la manœuvre des véhicules sont conservées,
 - f. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont règlementés par le règlement de voirie du département.

UB - Article 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section UB 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB – Article 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

UB.4.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UB.4.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10 m au faîtage,
- b. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage du toit (ou au sommet de l'acrotère, selon le cas) jusqu'au terrain naturel avant travaux ; dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade,
- c. Toutefois, en cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante dont la hauteur serait supérieure à 10 m au faîtage, la hauteur maximale est limitée à la hauteur au faîtage de la construction existante à agrandir ou à reconstruire,
- d. Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante. Cette règle s'applique aussi en cas de construction nouvelle mitoyenne à une construction existante dont la hauteur serait supérieure à 10 m au faîtage,
- e. Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour :
 - assurer une continuité bâtie,
 - maintenir ou conforter une ordonnance architecturale,
 - respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- f. Les dispositions relatives au point UB.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

UB.4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, en respectant un recul par rapport aux voies et emprises publiques de **5 mètres minimum**,
- b. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
 - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
 - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres,
 - en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles ; dans ce cas elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite du domaine public.

UB.4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives, soit sur une seule des limites séparatives,
- b. En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture de la façade concernée avec un **minimum de 3 mètres**, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée,
- c. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
 - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
 - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres,
 - en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'extension, lorsque la configuration de la construction initiale ou que la forme irrégulière du terrain ne permettent pas d'observer la distance minimale de recul, sous réserve de respecter la continuité urbaine de la rue, et de n'occasionner aucune gêne au riverain,
 - en cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles ; dans ce cas elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

UB.4.5. Implantation de tout obstacle en bordure de voie publique

- a. Tous les travaux, aménagements ou projets en bordure ou dans l'emprise du domaine public départemental doivent faire l'objet d'une concertation préalable avec le service gestionnaire de la voirie.

UB.4.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UB – Article 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.5.1. Dispositions générales :

- a. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- b. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration,
- c. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture),
- d. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple et devront présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,
- e. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent,
- f. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites,
- g. Les nouvelles constructions devront s'adapter au relief du terrain naturel ; les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) seront limitées à moins d'1 m de hauteur maximale par rapport au terrain naturel.

UB.5.2. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone peuvent être autorisées lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

UB.5.3. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité,
- b. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas empiéter sur le domaine public, et ils doivent

- faire l'objet d'une insertion soignée sur les supports où ils sont posés et dans leur environnement immédiat,
- c. Les nouvelles façades situées en limite séparative ne pourront pas comporter d'ouverture,
 - d. Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.,
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, parpaings, etc.,
 - Les volets roulants à caisson proéminent, sauf impossibilité technique (*les volets devront toutefois s'intégrer aux tonalités de la façade*),
 - Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
 - Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités,
 - L'emploi de bardage métallique, d'aspect tôle.

UB.5.4. Caractéristiques architecturales des toitures

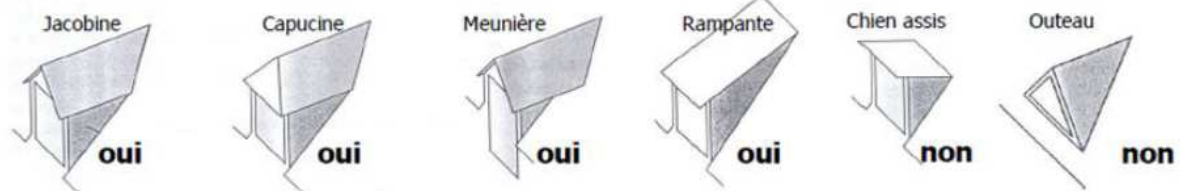
- a. Les corps principaux des nouvelles constructions à usage d'habitation auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 25 et 45°; dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente,
- b. Pour les constructions existantes et dans le cas d'agrandissement des constructions existantes, les toitures peuvent être refaites à l'identique ou respecter les règles des nouvelles constructions,
- c. Les toits doivent être constitués de matériaux d'aspect « tuile terre cuite rouge » ou « ardoise »,
- d. Pour les garages, annexes et dépendances, la couverture devra être identique à celle de la construction principale ou d'un autre matériau de substitution de teinte, d'appareillages et de dimensions similaires,
- e. Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront le plus possible une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente,
- f. Les toits-terrasses sont interdits à l'exception des terrasses végétalisées ; les toits terrasse seront limités à 40% de l'emprise au sol des bâtiments ou 40 m² maximum,
- g. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites ; en cas d'emploi de tôles métalliques pour les bâtiments d'activités existants, celles-ci devront être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé,
- h. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Ainsi, pourront être autorisés en toiture, sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :

- a. Les toitures végétalisées intensives sans exigence particulière de forme ou de pente,
- b. Les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques,
- c. Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique,
- d. Les matériaux nobles d'aspect zinc ou cuivre,

- e. Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, ...),
- f. Les lucarnes seront de forme traditionnelle (cf. schéma ci-après)

Schéma à valeur réglementaire



UB.5.5. Cas particulier des rénovations et réhabilitation

- a. Les projets de transformation, de changement de destination, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.
- b. Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. Des prescriptions particulières pourront être imposées :
 - maintien des pentes de toitures,
 - teinte harmonieuse des matériaux de toitures, et des couleurs,
 - maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures, balcons, ...

UB.5.6. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. **Clôtures nouvelles en limite du domaine public** : Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants aux abords du projet, tant en termes de matériaux que de forme et de couleurs. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel (2,50 m pour les piliers). Elles seront constituées :
 - soit d'un mur plein en pierre et/ou brique et/ou maçonneries, limité à 1,20 m, surmonté d'un couronnement en tuiles mécaniques à côtes de couleur rouge-orangée,
 - soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m et maximum 1 m, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
 - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel.
- b. Dans le cas de **reconstructions ou d'extension** de clôtures ne respectant pas les règles précédentes, celles-ci peuvent reprendre les mêmes caractéristiques que les clôtures existantes, en respectant toutefois une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel en cas de reconstruction complète de la clôture.
- c. **Clôtures en limite séparatives** : Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel.
- d. Cas particulier des **clôtures « anciennes » en limite du domaine public et en limites séparatives** : les murs et/ou murets de clôture anciens en pierre et/ou brique, et leur couvre mur (tuile, etc.), ainsi que les porches, les grilles, les portails et les portillons en fer forgé doivent être préservés, réhabilités ou reconstitués, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celles édictées ci-dessus.

e. Sont interdits :

- Les clôtures d'aspect « plastique », « canisse », « brande » ou « gabion »,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,
- Les teintes discordantes avec l'environnement ; les matériaux devront être sobres et dans les coloris environnants,
- Les éléments ou ornements fantaisistes, incompatibles avec l'aspect des clôtures environnantes,
- Les plaques de soubassement de plus de 0,60 cm de hauteur.

- f. Cas particuliers des « porches, portes cochères et chartil » :** les portes de chartil existantes constituent un élément de patrimoine à préserver dans le paysage urbain ; elles seront impérativement conservées dans leur état d'origine (dimensions de l'ouverture, éléments d'encadrement). Les éléments de fermeture existants (portes en bois ou métalliques sur rails ou à battants) seront conservés. Leur remplacement par des portes sectionnelles horizontales et/ou verticales est interdit. Dans la mesure où le changement d'usage est autorisé et qu'il ne vient pas interdire l'accès à la parcelle pour les véhicules automobiles, la transformation de l'ouverture est possible à condition qu'elle soit conçue de façon à s'intégrer dans la façade en respectant son ordonnancement ou celui des bâtiments déjà construits sur la parcelle.

UB.5.7. Dispositions particulières

- a. Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées,
- b. Les antennes paraboliques seront disposées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin (sauf nécessité techniques ou fonctionnelle). En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages,
- c. Le long des façades côté rue, les appareils de climatisation seront obligatoirement implantés au sol
- d. Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation.

UB.5.8. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UB.5.9. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UB - Article 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB.6.1. Coefficient de Pleine Terre

- a. Les espaces de pleine terre sont définis comme des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales ; un espace est considéré de pleine terre s'il peut recevoir des plantations (aires de stationnement et accès exclus des surfaces de pleine terre). Le coefficient de pleine terre

- correspond ainsi à la surface des espaces libres non bâtis divisé par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière du projet d'aménagement et/ou de construction,
- b. Il est fixé un coefficient de Pleine Terre de **50% minimum** pour toute nouvelle construction,
 - c. La pleine terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions. Elle ne s'applique ni aux réhabilitations, ni aux extensions.

UB.6.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords des constructions. Il devra être planté au minimum 1 arbre à haute tige par ranche de 150 m² de terrain libre de toute construction, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles seront composées d'essences locales (les thuyas sont interdits).
- d. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés.
- e. Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées du domaine public par la plantation d'un rideau végétal.
- f. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté et pour celles de plus de 10 logements, ces plantations doivent être en espace vert commun (plantations réalisées sur le domaine public non comprises).

UB.6.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UB.6.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Il convient de se reporter de manière complémentaire à **l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique du PLU portant sur « la trame verte et bleue, la trame jardins et les espaces de transitions »**.

- b. Dans les **trames de jardins**, identifiés aux documents graphiques :
 - Ces espaces doivent être maintenus en espaces non bâtis, cultivés ou plantés pour le maintien des continuités écologiques, de respiration de « cœur d'îlot » ou en qualité d'espace de transition avec la zone agricole.
 - Sont seules autorisées dans ces espaces :
 - la construction d'annexes et de dépendances liées à l'habitat (garage, véranda, piscine, abri de jardin, ...) de moins de 20 m² d'emprise au sol, et d'une hauteur qui ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel,
 - la remise en état ou la reconstruction de bâti existant, dans les limites de l'emprise au sol initiale,

- les secteurs boisés ou espaces de verger identifiés par cette trame doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abatage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente et pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie,
- les haies d'essences locales, les bosquets de petits boisements d'arbres et d'arbustes existants devront être préservés ou recréés.

UB.6.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

*Se reporter au **point « 2.5. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »** des dispositions générales du règlement*

UB.6.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

UB – Article 7 : STATIONNEMENT

UB.7.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique,
- En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement,
- En cas d'extension d'une construction existante, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire, sauf en cas de création d'un logement supplémentaire,
- En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division,
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public, sauf dérogation accordée par la collectivité gestionnaire,
- Les places de stationnement doivent être facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte. Les espaces de manœuvre pour le retournement des véhicules doivent être prévus en dehors des espaces publics, et les allées d'une largeur suffisante pour laisser passer un véhicule de secours,
- La surface en m² des places devra respecter les normes en vigueur,
- Pour les entrepôts et bâtiments d'activité, les aires de stationnement devront être dimensionnées de telle manière que la giration d'un poids lourds est rendue possible.

UB.7.2. Obligations de réalisation d'aires de stationnement automobiles

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambre, etc...
- Une place de stationnement est entendue comme une place de couverte ou non couverte, matérialisée sur l'espace privatif.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Constructions nouvelles à usage d'habitation	. 1 place / logement < 75 m ² de surface de plancher . 2 places / logement ≥ 75 m ² de surface de plancher
Constructions nouvelles à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'État	. 1 place / logement
Rénovation, changement de destination avec création de logements	. 1 place / logement < 75 m ² de surface de plancher . 2 places / logement ≥ 75 m ² de surface de plancher
Exploitation agricole et forestière	<i>Non réglementé</i>
Hébergement résidences et structures d'hébergement	. 1 place pour 2 chambres
Artisanat et commerce de détail	. surface de vente inférieure à 300 m ² : il n'est pas fixé de norme . autres cas : 1 place / tranche de 100 m ² de surface de vente
Restauration	<i>Non réglementé</i>
Commerce de gros	<i>Non réglementé en zone UB</i>
Activités de services avec accueil de clientèle	. 1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	. 1 place pour 2 chambres
Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit être en rapport avec l'usage prévu du local. Il doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Industrie	<i>Non réglementée en zone UB</i>
Entrepôt	. 1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Bureau	. 1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	<i>Non réglementé en zone UB</i>

- c. Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessus sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables,
- d. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre,
- e. Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme.

UB.7.1. Obligations de réalisation de locaux pour les vélos

- a. Pour les habitations et bureaux, l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être réalisé sous la forme de locaux clos, sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment ; cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante,
- b. Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer,

- c. Le nombre minimal de places de stationnement réservés aux vélos est fixé suivant la destination des constructions :

Destination de la construction	Norme minimale exigée de places de stationnement vélo
Habitation de plus de 2 logements	. 1 place par logement . (ou) 0,75 m ² par logement < 75 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ² . (ou) 1,50 m ² par logement ≥ 75 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	. 1,5 m ² pour 20 m ² de surface de plancher avec un local de 3 m ² minimum
Artisanat et commerce de détail	. 1 place par tranche de 10 salariés
Équipements d'intérêt collectif et services publics	. 1 place par tranche de 10 salariés . Le nombre de places à réaliser doit être en rapport avec l'usage prévu du local. Il doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Autres destinations	<i>Non réglementé</i>

Section UB 3 : DESSERTES ET RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales du TITRE II du présent règlement

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

La zone UX correspond à la zone urbaine déjà équipée, à vocation d'activité, située au nord de Bourgogne.

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE II** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone UX**.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Section UX.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

UX – Article 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

- a. les destinations et sous-destinations listées aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme sont autorisées dans l'ensemble de la zone UX, dès lors qu'elles ne sont pas interdites ou limitées à l'article 2 ci-après,

Sont également autorisées :

- b. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants, sous réserve de se conformer aux limitations d'usages et d'affectation des sols énumérés au point UX 2.3.,
- d. les aménagements hydrauliques.

UX - Article 2 : INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

UX.2.1. Approche synthétique par destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

À retenir : au besoin, l'arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions ci-dessous est annexé au présent règlement.

DESTINATIONS (des constructions)	SOUS-DESTINATIONS (des constructions)	Tableau pour la zone UX et ses secteurs
		Interdiction : I Autorisation : A Autorisation Limitée : AL
		UX
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole	I
	2. Exploitation forestière	I
2. Habitation	3. Logement	AL
	4. Hébergement	I
3. Commerce et activité de service	5. Artisanat et commerce de détail	AL
	6. Restauration	AL
	7. Commerce de gros	AL
	8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AL
	9. Hôtels	I
	10. Autres hébergements touristiques	I
	11. Cinéma	I
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	12. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	AL
	13. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AL
	14. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	15. Salles d'art et de spectacles	I
	16. Équipements sportifs	I
	17. Lieux de culte	I
	18. Autres équipements recevant du public	AL
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	19. Industrie	AL
	20. Entrepôt	AL
	21. Bureau	AL
	22. Centre de congrès et d'exposition	I
	23. Cuisine dédiée à la vente en ligne	AL

UX.2.2. Interdictions complémentaires applicables à l'ensemble de la zone UX

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- b. Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- c. Les dépôts à ciel ouvert de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- d. La création, l'agrandissement, l'aménagement d'un terrain de camping et de caravanning,
- e. La pratique du camping (R.111-34 du code de l'urbanisme), l'installation d'une caravane (R.111-47 à R.111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R.111-50-2°),
- f. Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R.111-50),
- g. La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, et les Habitations Légères de Loisirs visées par le code de l'urbanisme,
- h. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R.111-51),
- i. Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres,
- j. Les installations de pylônes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques,
- k. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- l. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau, zones humides, et des fossés d'écoulement,
- m. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage.

UX.2.3. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables à l'ensemble de la zone UX

- a. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :
 - elles doivent être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments et installations,
 - elles doivent être intégrées au bâtiment d'activité,
 - le logement est limité à un maximum de 100 m² de surface de plancher.
- b. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition :
 - qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère des zones urbaines environnantes (bruits, trépidations, odeurs...),
 - que le périmètre de protection ne dépasse pas l'unité foncière,
 - qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones limitrophes.
- c. Toutes les constructions et installations non interdites dans la zone sont autorisées sous réserve de ne pas générer des nuisances excessives (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulations accrues de poids lourds, etc.) ou de dangers (incendie, explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,

- d. Toutes les constructions et installations sont autorisées sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées,
- e. Dans le cas d'extension de construction existante, et notamment d'activités artisanales et/ou commerciales, celle-ci ne pourra être réalisée que si les aires nécessaires au stationnement et à la manœuvre des véhicules sont conservées,
- f. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.

UX - Article 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section UX 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX – Article 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

UX.4.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UX.4.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10 m au faîtage,
- b. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage du toit (ou au sommet de l'acrotère, selon le cas) jusqu'au terrain naturel avant travaux ; dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade,
- c. Les dispositions relatives au point X.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

UX.4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être édifiées à plus de 15 m de l'axe de la chaussée de la RD.374, hors agglomération et à 10 m de l'axe de cette même voie en agglomération,
- b. Dans tous les cas, les constructions, pour tous leurs niveaux, doivent respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux voies privées, de **5 mètres minimum**,
- c. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles.

UX.4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Les constructions doivent être implantées avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné d'une des limites séparatives de l'emprise foncière de l'opération :
 - d'une distance au moins égale à la hauteur mesurée entre le sol naturel et le faîtage de la construction,
 - avec un **minimum de 5 m**,
- b. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - Une implantation en limite est possible lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci, sous réserve de la prise en compte des règles nécessaires en matière de sécurité incendie (murs coupe-feu),
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles ; dans ce cas elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- c. Des règles différentes pourront être imposées pour tenir compte de contraintes sanitaires ou relatives à la sécurité publique.

UX.4.5. Implantation de tout obstacle en bordure de voie publique

- a. Tous les travaux, aménagements ou projets en bordure ou dans l'emprise du domaine public départemental doivent faire l'objet d'une concertation préalable avec le service gestionnaire de la voirie.

UX.4.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres,
- b. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés,
- c. Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

UX – Article 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX.5.1. Dispositions générales :

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

- b. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration,
- c. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture),
- d. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple et devront présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,

UX.5.2. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

UX.5.3. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.,
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, parpaings, etc.,
 - Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

UX.5.4. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les pentes de toitures des bâtiments d'activité ne doivent pas excéder 30°.
- b. Les toits doivent être de teinte proche des tons rouge, flammé, brun, vert ou noir.

UX.5.5. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades,
- b. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser **5 mètres**,
- c. Sur les limites séparatives, les clôtures devront être accompagnés de plantations arbustives.

UX.5.6. Dispositions particulières

Non réglementé.

UX.5.7. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non règlementé.

UX.5.8. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

UX - Article 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX.6.1. Coefficient de Pleine Terre

- a. Les espaces de pleine terre sont définis comme des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales ; un espace est considéré de pleine terre s'il peut recevoir des plantations (aires de stationnement et accès exclus des surfaces de pleine terre). Le coefficient de pleine terre correspond ainsi à la surface des espaces libres non bâtis divisé par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière du projet d'aménagement et/ou de construction,
- b. Il est fixé un coefficient de Pleine Terre de **30% minimum** pour toute nouvelle construction,
- c. La pleine terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions. Elle ne s'applique ni aux réhabilitations, ni aux extensions.

UX.6.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords des constructions. Il devra être planté au minimum **1 arbre à haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre** de toute construction, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles seront composées d'essences locales (les thuyas sont interdits).
- d. Les espaces verts et plantations doivent représenter un **minimum de 10%** de la surface totale de l'unité foncière.

UX.6.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UX.6.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Il convient de se reporter de manière complémentaire à l'**orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique du PLU portant sur « la trame verte et bleue, la trame jardins et les espaces de transitions »**.

UX.6.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

*Se reporter au **point « 2.5. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »** des dispositions générales du règlement*

UX.6.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

UX – Article 7 : STATIONNEMENT

UX.7.1. Dispositions générales

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique,
- b. Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons, d'une part, et des véhicules du personnel, d'autre part,
- c. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis la voie publique ou privée de desserte. Les espaces de manœuvre pour le retournement des véhicules doivent être prévus en dehors des espaces publics, et les allées d'une largeur suffisante pour laisser passer un véhicule de secours,
- d. Pour les entrepôts et bâtiments d'activité, les aires de stationnement devront être dimensionnées de telle manière que la giration d'un poids lourds est rendue possible.

UX.7.2. Obligations de réalisation d'aires de stationnement automobiles

- a. Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, etc...
- b. Une place de stationnement est entendue comme une place de couverte ou non couverte, matérialisée sur l'espace privatif.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Constructions à usage d'habitation	. 1 place / logement < 75 m ² de surface de plancher . 2 places / logement ≥ 75 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	. surface de vente inférieure à 300 m ² : il n'est pas fixé de norme . autres cas : 1 place / tranche de 100 m ² de surface de vente
Restauration	. 1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	. 1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Activités de services avec accueil de clientèle	. 1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être en rapport avec l'usage prévu du local. Il doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Industrie	. 1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Entrepôt	. 1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Bureau	. 1 place pour 50 m ² de surface de plancher

- c. Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessus sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables,
- d. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre,
- e. Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme.

UX.7.1. Obligations de réalisation de locaux pour les vélos

- a. Pour les habitations et bureaux, l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être réalisé sous la forme de locaux clos, sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment ; cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante,
- b. Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer,
- c. Le nombre minimal de places de stationnement réservés aux vélos est fixé à :
 - une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
 - et/ou une place par tranche de 10 salariés.

Section UX 3 : DESSERTES ET RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales du TITRE II du présent règlement

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)

*Article R.151-20 du code de l'urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Catégories de zones « À Urbaniser » identifiées au règlement graphique du P.L.U. de Bourgogne :

AU	« À Urbaniser »	1AU	Zone À Urbaniser à court terme à vocation d'habitat
-----------	-----------------	------------	---

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone destinée à l'urbanisation à court terme, selon des conditions d'aménagement et d'équipement définis dans le règlement et les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (se référer au dossier d'OAP du P.L.U.). Tout projet doit être compatible avec ces orientations.

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE II** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone 1AU**.

Section 1AU.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1AU – Article 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

- a. les destinations et sous-destinations listées aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme sont autorisées dans l'ensemble de la zone 1AU, dès lors qu'elles ne sont pas interdites ou limitées à l'article 2 ci-après,

Sont également autorisées :

- b. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants, sous réserve de se conformer aux limitations d'usages et d'affectation des sols énumérés au point 1AU 2.3.,
- d. les aménagements hydrauliques.

1AU - Article 2 : INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

1AU.2.1. Approche synthétique par destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

À retenir : au besoin, l'arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions ci-dessous est annexé au présent règlement.

DESTINATIONS (des constructions)	SOUS-DESTINATIONS (des constructions)	Tableau pour la zone 1AU et ses secteurs
		Interdiction : I Autorisation : A Autorisation Limitée : AL
		1AU
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole	I
	2. Exploitation forestière	I
2. Habitation	3. Logement	AL
	4. Hébergement	AL
3. Commerce et activité de service	5. Artisanat et commerce de détail	I
	6. Restauration	I
	7. Commerce de gros	I
	8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AL
	9. Hôtels	I
	10. Autres hébergements touristiques	I
	11. Cinéma	I
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	12. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
	13. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AL
	14. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	15. Salles d'art et de spectacles	I
	16. Équipements sportifs	I
	17. Lieux de culte	I
	18. Autres équipements recevant du public	I
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	19. Industrie	I
	20. Entrepôt	I
	21. Bureau	I
	22. Centre de congrès et d'exposition	I
	23. Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

1AU.2.2. Interdictions complémentaires applicables à l'ensemble de la zone 1AU

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- b. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant,
- c. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de déchets et de ferraille. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- d. La création, l'agrandissement, l'aménagement d'un terrain de camping et de caravaning,
- e. La pratique du camping (R.111-34 du code de l'urbanisme), l'installation d'une caravane (R.111-47 à R.111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R.111-50-2°),
- f. Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R.111-50),
- g. La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, et les Habitations Légères de Loisirs visées par le code de l'urbanisme,
- h. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R.111-51),
- i. Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres,
- j. Les installations de pylônes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques,
- k. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- l. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau, zones humides, et des fossés d'écoulement.

1AU.2.3. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables à l'ensemble de la zone 1AU

- a. Toutes les constructions et installations non interdites par le présent règlement sont autorisées au sein de la zone à urbaniser, sous réserve :
 - qu'elles soient liées à une habitation autorisée au sein de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas des risques de nuisances excessives (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulations accrues de poids lourds, etc.) ou de dangers (incendie, explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles correspondent à des locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés nécessaires au fonctionnement du quartier d'habitat.
- b. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont règlementés par le règlement de voirie du département,
- c. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

1AU - Article 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section 1AU 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU – Article 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1AU.4.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

1AU.4.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser **10 m au faîtage**,
- b. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage du toit (ou au sommet de l'acrotère, selon le cas) jusqu'au terrain naturel avant travaux ; dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade,
- c. Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour :
 - assurer une continuité bâtie,
 - maintenir ou conforter une ordonnance architecturale,
 - respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- d. Les dispositions relatives au point 1AU.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AU.4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, en respectant un recul par rapport aux voies et emprises publiques de **5 mètres minimum**,
- b. Dans le cas d'un lotissement, ces dispositions s'appliquent par rapport aux voies existantes et nouvelles ouverte à la circulation publique,
- c. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble regroupant le stationnement privé de manière collective et permettant l'accès des véhicules aux parcelles privatives,
 - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
 - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

1AU.4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives, soit sur une seule des limites séparatives,

- b. En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture de la façade concernée avec un **minimum de 3 mètres**, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée,
- c. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
 - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
 - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres,
 - en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc.),
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

1AU.4.5. Implantation de tout obstacle en bordure de voie publique

Non réglementé.

1AU.4.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres,
- b. Toutefois, la distance peut être ramenée à 3 mètres pour les constructions n'excédant pas une hauteur de 4 mètres mesurée du sol naturel au faîtage et 20 m² d'emprise au sol.

1AU – Article 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU.5.1. Dispositions générales :

- a. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- b. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration,
- c. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture),
- d. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple et devront présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,
- e. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent,
- f. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites,

- g. Les nouvelles constructions devront s'adapter au relief du terrain naturel ; les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) seront limitées à moins d'1 m de hauteur maximale par rapport au terrain naturel.

1AU.5.2. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone peuvent être autorisées lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

1AU.5.3. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité,
- b. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas empiéter sur le domaine public, et ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur les supports où ils sont posés et dans leur environnement immédiat,
- c. Les nouvelles façades situées en limite séparative ne pourront pas comporter d'ouverture,
- d. Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.,
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, parpaings, etc.,
 - Les volets roulants à caisson proéminent, sauf impossibilité technique (les volets devront toutefois s'intégrer aux tonalités de la façade),
 - Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
 - Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités,
 - L'emploi de bardage métallique, d'aspect tôle.

1AU.5.4. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les corps principaux des nouvelles constructions à usage d'habitation auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 25 et 45°; dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente,
- b. Pour les constructions existantes et dans le cas d'agrandissement des constructions existantes, les toitures peuvent être refaites à l'identique ou respecter les règles des nouvelles constructions,
- c. Les toits doivent être constitués de matériaux d'aspect « tuile terre cuite rouge » ou « ardoise »,

- d. Pour les garages, annexes et dépendances, la couverture devra être identique à celle de la construction principale ou d'un autre matériau de substitution de teinte, d'appareillages et de dimensions similaires,
- e. Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront le plus possible une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente,
- f. Les toits-terrasses sont interdits à l'exception des terrasses végétalisées ; les toits terrasse seront limités à 40% de l'emprise au sol des bâtiments ou 40 m² maximum,
- g. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites,
- h. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Ainsi, pourront être autorisés en toiture, sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :

- a. Les toitures végétalisées intensives sans exigence particulière de forme ou de pente,
- b. Les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques,
- c. Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique,
- d. Les matériaux nobles d'aspect zinc ou cuivre,
- e. Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, ...),

1AU.5.5. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. **Clôtures nouvelles en limite du domaine public** : Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants aux abords du projet, tant en termes de matériaux que de forme et de couleurs. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel (2,50 m pour les piliers). Elles seront constituées :
 - soit d'un mur plein en pierre et/ou brique et/ou maçonnés, limité à 1,20 m, surmonté d'un couronnement en tuiles mécaniques à côtes de couleur rouge-orangée,
 - soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m et maximum 1 m, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
 - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel.
- b. **Clôtures en limite séparatives** : Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel.
- c. **Sont interdits** :
 - Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton les clôtures d'aspect « plastique », « canisse », « brande » ou « gabion »,
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,
 - Les teintes discordantes avec l'environnement ; les matériaux devront être sobres et dans les coloris environnants,
 - Les éléments ou ornements fantaisistes, incompatibles avec l'aspect des clôtures environnantes,
 - Les plaques de soubassement de plus de 0,60 m de hauteur.

1AU.5.6. Dispositions particulières

- a. Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées,
- b. Les antennes paraboliques seront disposées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin (sauf nécessité techniques ou fonctionnelle). En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtes,
- c. Le long des façades côté rue, les appareils de climatisation seront obligatoirement implantés au sol,
- d. Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation.

1AU.5.7. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non règlementé.

1AU.5.8. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

1AU - Article 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU.6.1. Coefficient de Pleine Terre

- a. Les espaces de pleine terre sont définis comme des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales ; un espace est considéré de pleine terre s'il peut recevoir des plantations (aires de stationnement et accès exclus des surfaces de pleine terre). Le coefficient de pleine terre correspond ainsi à la surface des espaces libres non bâtis divisé par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière du projet d'aménagement et/ou de construction,
- b. Il est fixé un coefficient de Pleine Terre de **50% minimum** pour toute nouvelle construction,
- c. La pleine terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions. Elle ne s'applique ni aux réhabilitations, ni aux extensions.

1AU.6.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords des constructions. Il devra être planté au minimum 1 arbre à haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre de toute construction, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.

- c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles seront composées d'essences locales (les thuyas sont interdits).
- d. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, **se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (dossier OAP du P.L.U.)**

1AU.6.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

1AU.6.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Il convient de se reporter de manière complémentaire à **l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique du PLU portant sur « la trame verte et bleue,**

1AU.6.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

*Se reporter au **point « 2.5. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »** des dispositions générales du règlement*

1AU.6.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

1AU – Article 7 : STATIONNEMENT

1AU.7.1. Dispositions générales

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique,
- b. En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement,
- c. En cas d'extension d'une construction existante, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire, sauf en cas de création d'un logement supplémentaire,
- d. En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division,
- e. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis la voie publique ou privée de desserte. Les espaces de manœuvre pour le retournement des véhicules doivent être prévus en dehors des espaces publics, et les allées d'une largeur suffisante pour laisser passer un véhicule de secours,
- f. La surface en m² des places devra respecter les normes en vigueur.

1AU.7.2. Obligations de réalisation d'aires de stationnement automobiles

- a. Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambre, etc...
- b. Une place de stationnement est entendue comme une place de couverte ou non couverte, matérialisée sur l'espace privatif.
- c. Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables,
- d. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre,
- e. Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Constructions nouvelles à usage d'habitation	. 1 place / logement < 75 m ² de surface de plancher . 2 places / logement ≥ 75 m ² de surface de plancher
Constructions nouvelles à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'État	. 1 place / logement
Hébergement résidences et structures d'hébergement	. 1 place pour 2 chambres
Activités de services avec accueil de clientèle	. 1 place pour 20 m ² de surface de plancher

1AU.7.1. Obligations de réalisation de locaux pour les vélos

- a. Pour les logements et structures d'hébergement, l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être réalisé sous la forme de locaux clos, sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment ; cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante,
- b. Pour les activités de services avec accueil de clientèle, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer,
- c. Le nombre minimal de places de stationnement réservés aux vélos est fixé à :
 - une place de stationnement par logement,
 - et une place pour 20 m² de surface de plancher pour les autres destinations.

Section 1AU 3 : DESSERTES ET RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales du TITRE II du présent règlement

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Article R.151-22 du code de l'urbanisme : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R.151-23 du code de l'urbanisme : Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Catégories et secteurs de zones agricoles identifiées au règlement graphique du P.L.U. de Bourgogne :

		Zones :		Secteurs particuliers :	
A	« Agricoles »	A	Zone agricole à protéger, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Ap	Secteur « protégé », zone tampon en frange du village

Article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A comprend les terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le secteur Ap, « secteur protégé », qui fait partie intégrante de la zone A, correspond à une zone tampon d'1 km en frange des zones à vocation d'habitat du bourg de Bourgogne, dans laquelle les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes, à usage agricole, sont règlementées et conditionnées par l'absence de nuisance supplémentaire pour les habitants ; les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement y sont interdites.

La zone A et le secteur Ap sont concernés par des prescriptions particulières liées à la présence de canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques (cf. annexes du PLU).

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE II** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone A**.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Section A.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

A – Article 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

- a. les destinations et sous-destinations listées aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme sont autorisées dans l'ensemble de la zone A, dès lors qu'elles ne sont pas interdites ou limitées à l'article 2 ci-après,

Sont également autorisées :

- b. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants, sous réserve de se conformer aux limitations d'usages et d'affectation des sols énumérés au point A 2.3.,
- d. les aménagements hydrauliques.

A - Article 2 : INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

A.2.1. Approche synthétique par destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

À retenir : au besoin, l'arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions ci-dessous est annexé au présent règlement.

DESTINATIONS (des constructions)	SOUS-DESTINATIONS (des constructions)	Tableau pour la zone A et ses secteurs	
		Interdiction : I Autorisation : A Autorisation Limitée : AL	
		Zone A	Secteur Ap
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole	AL	AL
	2. Exploitation forestière	AL	AL
2. Habitation	3. Logement	AL	AL
	4. Hébergement	I	I
3. Commerce et activité de service	5. Artisanat et commerce de détail	I	I
	6. Restauration	I	I
	7. Commerce de gros	I	I
	8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I
	9. Hôtels	I	I
	10. Autres hébergements touristiques	I	I
	11. Cinéma	I	I
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	12. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I
	13. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AL	AL
	14. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I
	15. Salles d'art et de spectacles	I	I
	16. Équipements sportifs	I	I
	17. Lieux de culte	I	I
	18. Autres équipements recevant du public	I	I
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	19. Industrie	I	I
	20. Entrepôt	I	I
	21. Bureau	I	I
	22. Centre de congrès et d'exposition	I	I
	23. Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I

A.2.2. Interdictions complémentaires applicables à l'ensemble de la zone A

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- b. Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- c. Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole de la zone,
- d. Le stockage de matières dangereuses et déchets industriels et ménagers,
- e. Les dépôts à ciel ouvert de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- f. La création, l'agrandissement, l'aménagement d'un terrain de camping et de caravaning,
- g. La pratique du camping (R.111-34 du code de l'urbanisme), l'installation d'une caravane (R.111-47 à R.111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R.111-50-2°),
- h. Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R.111-50),
- i. La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, et les Habitations Légères de Loisirs visées par le code de l'urbanisme,
- j. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R.111-51),
- k. Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres,
- l. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- m. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau, zones humides, et des fossés d'écoulement,
- n. Toutes installations pouvant nuire aux points de captages d'eau potable,
- o. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage.

Ap.2.3. Interdictions complémentaires applicables uniquement au secteur Ap

- a. Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement, non existante à l'approbation du PLU, seront interdites,
- b. Toutes les affectations des sols, des constructions et des activités sauf celles mentionnées au point Ap.2.5,
- c. Le changement de destination des bâtiments sont interdits.

A.2.4. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables à l'ensemble de la zone A, en dehors du secteur Ap

- a. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :
 - elles doivent être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière,
 - le logement est limité à un maximum de 100 m² au sol.
- b. Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est

- soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- c. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées aux exploitations agricoles, soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère des zones urbaines les plus proches (bruits, trépidations, odeurs...),
 - d. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - e. Les bâtiments contenant des matières inflammables devront obligatoirement disposer d'une réserve de 50 m³ d'eau,
 - f. Toutes les constructions et installations non interdites dans la zone sont autorisées sous réserve de ne pas générer des nuisances excessives (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulations accrues de poids lourds, etc.) ou de dangers (incendie, explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
 - g. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont règlementés par le règlement de voirie du département.

Ap.2.5. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables uniquement au secteur Ap

- a. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :
 - elles doivent être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière,
 - le logement est limité à un maximum de 100 m² au sol.
- b. Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, nécessaires à l'activité agricole, sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol de l'habitation existante.
- c. Les nouvelles constructions à usage agricole sont autorisées, sous réserve :
 - d'être implantées à plus de 100 m des limites des zones urbaines « U », des zones à urbaniser « AU » du P.L.U.,
 - que leur insertion à l'environnement soit assurée et que le site soit ceint d'une clôture et d'une haie paysagère, selon les conditions du règlement,
 - d'être munis de panneaux solaires, selon les conditions du règlement,
 - que ces bâtiments ne soient pas destinés au stockage de matière ou d'objet qui ne sont pas à vocation agricole et produite ou utilisé à l'exploitation,
 - de maintenir les aires nécessaires au stationnement et à la manœuvre des véhicules en dehors des voies publiques,
 - de prendre en compte toutes les autres limitations d'usages et d'affectation des sols.
- d. Les extensions des constructions existantes des exploitations agricoles sont autorisées, y compris à moins de 100 m des limites des zones urbaines « U » et des zones à urbaniser « AU », sous réserve :
 - que leur insertion dans l'environnement soit assurée,
 - de maintenir les aires nécessaires au stationnement et à la manœuvre des véhicules en dehors des voies publiques,
 - de ne pas réduire la distance d'implantation avec les habitations les plus proches,
 - de prendre en compte toutes les autres limitations d'usages et d'affectation des sols.
- e. Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées aux exploitations agricoles, soumises à déclaration, sont autorisées à condition :

- d'être compatible avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du voisinage,
 - de ne pas entraîner pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers,
 - d'être implantées à plus de 100 m des limites des zones urbaines « U » et des zones à urbaniser « AU ».
- f. Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- g. Les bâtiments contenant des matières inflammables devront obligatoirement disposer d'une réserve de 50 m³ d'eau,
- h. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants après sinistre est autorisée,
- i. Toutes les constructions et installations non interdites dans le secteur Ap sont autorisées sous réserve de ne pas générer des nuisances supplémentaires (bruit, fumée, odeur, poussières, trépidations, circulations accrues de poids lourds, etc.) ou de dangers (incendie, explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- j. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département,
- k. Les installations de pylônes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques seront autorisées si elles sont implantées à plus de 100 m des limites des zones urbaines « U » et des zones à urbaniser « AU » du P.L.U., et si les autres prescriptions du règlement sont respectées, notamment si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l. Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de moins de 12 mètres sont autorisées si elles sont implantées à plus de 100 m des limites des zones urbaines « U » et des zones à urbaniser « AU » du P.L.U., et si les autres prescriptions du règlement sont respectées, notamment si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- m. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés sont autorisés à condition :
- de correspondre aux constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, ou aux équipements cités aux alinéas précédents du point Ap.2.7.,
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- n. Les aménagements d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.

A - Article 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

**Section A 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

A – Article 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

A.4.1. Emprise au sol des constructions

- a. Dans le **secteur Ap**, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser **1500 m² de surface de plancher**,

A.4.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation et **12 m au faîtage** pour les autres destinations autorisées,
- b. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage du toit (ou au sommet de l'acrotère, selon le cas) jusqu'au terrain naturel avant travaux ; dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade,
- c. La hauteur des nouvelles constructions d'habitation, des extensions des bâtiments d'habitation et des annexes de bâtiment d'habitation n'excèdera pas **6 m à l'égout du toit** ou à l'acrotère,
- d. Les dispositions relatives au point A.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

A.4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. L'implantation des constructions, hors agglomération, par rapport aux voiries départementales est conditionnée par le règlement de la voirie départementale :
- En dehors des espaces urbanisés des communes, le long des routes départementales les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Sur une route bidirectionnelle à deux voies de circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de quinze mètres (15m) de part et d'autre de l'axe de la chaussée.
 - La largeur de cette bande est augmentée de la moitié de la largeur du nombre de voies de circulation supplémentaires, et, le cas échéant, de la moitié de la largeur du terre-plein central, ainsi que des largeurs ponctuelles liées aux voies de sortie, d'accès, de parking...
- b. Dans tous les cas, les constructions, pour tous leurs niveaux, doivent respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux voies privées, de **5 mètres minimum**,
- c. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles.

A.4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Les constructions doivent être implantées avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné d'une des limites séparatives de l'emprise foncière de l'opération :
 - d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée entre le sol naturel et le faîtage de la construction,
 - avec un **minimum de 5 m**,
- b. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles ; dans ce cas elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- c. Des règles différentes pourront être imposées pour tenir compte de contraintes sanitaires ou relatives à la sécurité publique.

A.4.5. Implantation de tout obstacle en bordure de voie publique

- a. Tous les travaux, aménagements ou projets en bordure ou dans l'emprise du domaine public départemental doivent faire l'objet d'une concertation préalable avec le service gestionnaire de la voirie.

A.4.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. Concernant les annexes d'habitation, leur implantation devra respecter une distance maximale de 5 mètres par rapport aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (distance comptée au point le plus proche entre la construction existante et la construction nouvelle),
- b. Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété ; cependant, il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

A – Article 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.5.1. Dispositions générales :

- a. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- b. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration,
- c. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture),

- d. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple et devront présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,

A.5.2. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non règlementé

A.5.3. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.,
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, parpaings, etc.,
 - Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

A.5.4. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les toitures excédant 50 m² doivent être à au moins 2 pentes, de 55° maximum,
b. Les toits doivent être de teinte proche des tons rouge, flammé, brun, gris ardoise.

A.5.5. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades,
b. Elles seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
c. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser **5 mètres**,
d. Sur les limites séparatives, les clôtures devront être accompagnés de plantations arbustives avec des essences locales mélangées.
e. Toutefois les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongée aux mêmes caractéristiques,
f. Dans le **secteur Ap**, les nouveaux bâtiments seront obligatoirement ceints d'une clôture avec portail, ainsi que d'une haie paysagère, afin de sécuriser les sites.

A.5.6. Dispositions particulières

Non règlementé.

A.5.7. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non règlementé.

A.5.8. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- a. Pour l'ensemble des constructions, les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture,

- b. Dans le **secteur Ap**, un minimum de 50% de la surface des couvertures des bâtiments agricoles devront être munis de panneaux solaires dont l'énergie produite devra être réinjectée dans le réseau public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, toute nouvelle construction devra être dimensionnée de façon à pouvoir accueillir une installation photovoltaïque à plus ou moins long terme.

A - Article 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A.6.1. Coefficient de Pleine Terre

- a. Les espaces de pleine terre sont définis comme des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales ; un espace est considéré de pleine terre s'il peut recevoir des plantations (aires de stationnement et accès exclus des surfaces de pleine terre). Le coefficient de pleine terre correspond ainsi à la surface des espaces libres non bâtis divisé par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière du projet d'aménagement et/ou de construction,
- b. Il est fixé un coefficient de Pleine Terre de **30% minimum** pour toute nouvelle construction,
- c. La pleine terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions. Elle ne s'applique ni aux réhabilitations, ni aux extensions.

A.6.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords des constructions. Il devra être planté au minimum **1 arbre à haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre** de toute construction, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- c. Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des voies départementales et communales, hormis pour les constructions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au faitage,
- d. Dans le **secteur Ap**, les nouvelles constructions seront obligatoirement ceintes d'une haie paysagère dense, utilisant des essences locales, d'une hauteur au moins équivalente à celle du bâtiment afin de permettre de préserver les aspects des abords du village et de concourir à la reconquête de la biodiversité,
- e. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles seront composées d'essences locales (les thuyas sont interdits).

A.6.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

A.6.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Il convient de se reporter de manière complémentaire à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique du PLU portant sur « la trame verte et bleue, la trame jardins et les espaces de transitions ».

- a. Dans les **zones humides identifiées aux documents graphiques** par une trame bleue : Sont interdits :
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment : Les comblements, affouillements, exhaussements, drainage, remblaiement, dépôts divers.
 - La création de plans d'eau artificiels, bassins de rétention et réserves d'eau.

Ainsi pourront être admis :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les aménagements légers suivants, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observations de la faune.

A.6.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

*Se reporter au **point « 2.5. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »** des dispositions générales du règlement*

A.6.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- a. Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune

A – Article 7 : STATIONNEMENT

A.7.1. Dispositions générales

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique,
- b. Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons, d'une part, et des véhicules du personnel, d'autre part,
- c. Les places de stationnement doivent être facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte. Les espaces de manœuvre pour le retournement des véhicules doivent être prévus en dehors des espaces publics, et les allées d'une largeur suffisante pour laisser passer un véhicule de secours,

- d. Pour les entrepôts et bâtiments d'activité, les aires de stationnement devront être dimensionnées de telle manière que la giration des tracteurs et/ou poids lourds est rendue possible.

A.7.2. Obligations de réalisation d'aires de stationnement automobiles

- a. En cas d'activité complémentaire à l'activité agricole (*activité de commerce et activité de service avec par exemple la vente à la ferme*), un nombre de places de stationnement automobiles devra être défini sur l'emprise foncière du bâtiment concerné, en cohérence avec le nombre de visiteurs attendus.

A.7.1. Obligations de réalisation de locaux pour les vélos

Non réglementé.

Section A 3 : DESSERTES ET RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales du TITRE II du présent règlement

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Article R.151-24 du code de l'urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Article R.151-25 du code de l'urbanisme : Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

Catégories de zones naturelles identifiées au règlement graphique du P.L.U. de Bourgogne :

N	« Naturelles et Forestières »	N	Zone naturelle à protéger
----------	-------------------------------	----------	---------------------------

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs non équipés à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt sur le territoire de Bourgogne.

La zone N intègre des **Espaces Boisés Classés** à préserver.

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE II** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone N**.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Section N.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

N – Article 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

- a. les destinations et sous-destinations listées aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme sont autorisées dans l'ensemble de la zone A, dès lors qu'elles ne sont pas interdites ou limitées à l'article 2 ci-après,

Sont également autorisées :

- b. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants, sous réserve de se conformer aux limitations d'usages et d'affectation des sols énumérés au point A 2.3.,
- d. les aménagements hydrauliques.

N - Article 2 : INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

N.2.1. Approche synthétique par destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

À retenir : au besoin, l'arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions ci-dessous est annexé au présent règlement.

DESTINATIONS (des constructions)	SOUS-DESTINATIONS (des constructions)	Tableau pour la zone N et ses secteurs
		Interdiction : I Autorisation : A Autorisation Limitée : AL
		N
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole	I
	2. Exploitation forestière	I
2. Habitation	3. Logement	I
	4. Hébergement	I
3. Commerce et activité de service	5. Artisanat et commerce de détail	I
	6. Restauration	I
	7. Commerce de gros	I
	8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
	9. Hôtels	I
	10. Autres hébergements touristiques	I
	11. Cinéma	I
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	12. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
	13. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AL
	14. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	15. Salles d'art et de spectacles	I
	16. Équipements sportifs	I
	17. Lieux de culte	I
	18. Autres équipements recevant du public	I
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	19. Industrie	I
	20. Entrepôt	I
	21. Bureau	I
	22. Centre de congrès et d'exposition	I
	23. Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

N.2.2. Interdictions complémentaires applicables à l'ensemble de la zone N

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- b. Les dépôts de véhicules,
- c. Les dépôts de matériaux, de déchets et de ferraille,
- d. Le stockage de matières dangereuses et déchets industriels et ménagers,
- e. La création, l'agrandissement, l'aménagement d'un terrain de camping et de caravanning,
- f. La pratique du camping (R.111-34 du code de l'urbanisme), l'installation d'une caravane (R.111-47 à R.111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R.111-50-2°),
- g. Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R.111-50),
- h. La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, et les Habitations Légères de Loisirs visées par le code de l'urbanisme,
- i. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R.111-51),
- j. Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres,
- k. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- l. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau, zones humides, et des fossés d'écoulement,
- m. Toutes installations pouvant nuire aux points de captages d'eau potable,
- n. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage.

N.2.3. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables à l'ensemble de la zone N

- a. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de ne pas générer des nuisances ou dangers incompatibles avec le caractère de la zone,
- b. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.

N - Article 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section N 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – Article 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

N.4.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

N.4.2. Hauteur des constructions

Non réglementé.

N.4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

N.4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

N.4.5. Implantation de tout obstacle en bordure de voie publique

- a. Tous les travaux, aménagements ou projets en bordure ou dans l'emprise du domaine public départemental doivent faire l'objet d'une concertation préalable avec le service gestionnaire de la voirie.

N.4.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

N – Article 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.5.1. Dispositions générales :

- a. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- b. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration,
- c. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture),
- d. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple et devront présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,

N.5.2. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non règlementé

N.5.3. Caractéristiques architecturales des façades

Non règlementé

N.5.4. Caractéristiques architecturales des toitures

Non règlementé

N.5.5. Caractéristiques architecturales des clôtures

Non règlementé

N.5.6. Dispositions particulières

Non règlementé.

N.5.7. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non règlementé.

N.5.8. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

N - Article 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N.6.1. Coefficient de Pleine Terre

Non règlementé

N.6.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Lors de nouvelles plantations, les essences locales adaptées aux berges sont obligatoires (viorne, aubier ou lantane, aubépine, églantier, prunelier, fusain d'Europe, Saule (salix purpurea, salix viminalis), aulne glutineux, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, merisier, érable sycomore, ...).
- b. Les essences suivantes sont interdites (espèces invasives : renouée du japon, arbre aux papillons, balsamine de l'Himalaya, érable negundo, berce du Caucase) ou non adaptées aux berges (peuplier, résineux, saule pleureur).
Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres est subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'État.

N.6.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

- a. Dans les corridors identifiés et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.

N.6.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- a. Le département peut effectuer des plantations à l'intérieur de l'emprise du domaine public départemental. Hors agglomération, les plantations d'arbres devront être situées à 7 mètres du bord de la chaussée sur voies existantes comme sur voies nouvelles.
- b. Dans les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue : Sont interdits :
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment : Les comblements, affouillements, exhaussements, drainage, remblaiement, dépôts divers.
 - La création de plans d'eau artificiels, bassins de rétention et réserves d'eau.

Ainsi pourront être admis :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
 - Les aménagements légers suivants, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observations de la faune.
- c. Une bande de 6 m de part et d'autre des berges des cours d'eau est inconstructible.

N.6.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

*Se reporter au **point « 2.5. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »** des dispositions générales du règlement*

N.6.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- a. Dans les zones humides identifiées au document graphique par une trame bleue les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

N – Article 7 : STATIONNEMENT

N.7.1. Dispositions générales

Non réglementé.

N.7.2. Obligations de réalisation d'aires de stationnement automobiles

Non réglementé.

N.7.1. Obligations de réalisation de locaux pour les vélos

Non réglementé.

Section N 3 : DESSERTES ET RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales du TITRE II du présent règlement

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS

CHAPITRE 1 : TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER (EBC)

CARACTÈRE DES TERRAINS :

Il s'agit de parcs, bois ou forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, complété par une trame de ronds.

Les coupes et abattages d'arbres dans tout espace boisé classé doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, à l'exception des coupes listées à l'arrêté relatif aux dispenses d'autorisation préalable de coupe par catégorie de 1980 et celles nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

Seuls quelques articles, en vigueur à la date de rédaction du règlement du P.L.U., sont rappelés ci-dessous (*site internet légifrance à consulter*).

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

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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

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

Modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

CHAPITRE 2 : COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES HORS ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Défrichement¹ :

Définition : L'article L.341-1 du code forestier stipule que les opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé et de mettre fin à sa destination forestière sont assimilées à un défrichement et soumises à autorisation.

Un arrêté préfectoral portant réglementation du seuil de superficie pour lequel le défrichement nécessite une autorisation date du 1^{er} juin 2004. Il convient de s'y reporter (application de seuils de superficie).

Article L.341-5 du Code Forestier :

Créé par ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes :

- 1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
- 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides, et plus généralement à la qualité des eaux ;
- 4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;
- 5° A la défense nationale ;
- 6° A la salubrité publique ;
- 7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

Article L.341-6 du Code Forestier :

Modifié par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016

Sauf lorsqu'il existe un document de gestion ou un programme validé par l'autorité administrative dont la mise en œuvre nécessite de défricher, pour un motif de préservation ou de restauration du patrimoine naturel ou paysager, dans un espace mentionné aux articles L.331-1, L.332-1, L.333-1, L.341-2 ou L.414-1 du code de l'environnement, dans un espace géré dans les conditions fixées à l'article L.414-11 du même code ou dans une réserve biologique créée dans une zone identifiée par un document d'aménagement en application des articles L.212-1 à L.212-3 du présent code, l'autorité administrative compétente de l'État subordonne son autorisation à l'une ou plusieurs des conditions suivantes :

¹ Textes en vigueur lors de l'élaboration du PLU, dont le contenu peut par la suite évoluer (site Légifrance à consulter).

- 1° L'exécution, sur d'autres terrains, de travaux de boisement ou reboisement pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie, le cas échéant, d'un coefficient multiplicateur compris entre 1 et 5, déterminé en fonction du rôle économique, écologique et social des bois et forêts objets du défrichement, ou d'autres travaux d'amélioration sylvicoles d'un montant équivalent. Le représentant de l'État dans le département peut imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans un même massif forestier ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;
- 2° La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;
- 3° L'exécution de mesures ou de travaux de génie civil ou biologique en vue de réduire les impacts sur les fonctions définies à l'article L. 341-5 et exercées soit par les bois et forêts concernés par le défrichement, soit par le massif qu'ils complètent ;
- 4° L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

L'autorité administrative compétente de l'État peut également conditionner son autorisation à la conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L.341-5.

Le demandeur peut s'acquitter d'une obligation mentionnée au 1° du présent article en versant une indemnité équivalente, dont le montant est déterminé par l'autorité administrative et lui est notifié en même temps que la nature de cette obligation. Le produit de cette indemnité est affecté à l'établissement mentionné à l'article L.313-1 du code rural et de la pêche maritime pour alimenter le fonds stratégique de la forêt et du bois mentionné à l'article L.156-4 du présent code, dans la limite du plafond prévu à l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.

En zone de montagne, le 1° du présent article ne s'applique pas au défrichement de boisements spontanés de première génération sans aucune intervention humaine et âgés de moins de quarante ans.

TITRE VIII - EMBLEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Sur les documents graphiques du règlement, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme²:

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a 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 dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

LISTE DES EMBLEMENTS RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du règlement du P.L.U.

N°	Désignation	Superficie approchée	Bénéficiaire
1	Voirie côté Ouest	5 517 m ² environ	Commune de Bourgogne-Fresne
2	Voirie côté Est	10 557 m ² environ	Commune de Bourgogne-Fresne
3	Aire de retournement à prévoir	99 m ² environ	Commune de Bourgogne-Fresne
4	Voirie nouvelle de la zone à urbaniser	396 m ² environ	Commune de Bourgogne-Fresne
5	Création d'une noue	91 m ² environ	Commune de Bourgogne-Fresne
6	Voirie nouvelle de la zone à urbaniser	1 064 m ² environ	Commune de Bourgogne-Fresne

² Dans sa version créée par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ; textes en vigueur lors de l'élaboration du PLU, dont le contenu peut par la suite évoluer (site Légifrance à consulter).

TITRE IX – ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER³

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Extrait de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...)

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

(...)

³ Textes en vigueur lors de l'élaboration du PLU, dont le contenu peut par la suite évoluer (site Légifrance à consulter)

TITRE X - ANNEXES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Arrêté ministériel du 10 novembre 2016, modifié par arrêté du 31 janvier 2020, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement du plan local d'urbanisme.

Arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R.111-1 du code de l'urbanisme. Ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR : LHAL1622621A

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Art. 1^{er}. – La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Art. 2. – La destination de construction « habitation » prévue au 2^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Art. 3. – La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Art. 4. – La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Art. 5. – La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Art. 6. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,*

L. GIROMETTI

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

VILLE ET LOGEMENT

Arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR : LOGL1923891A

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des nouvelles sous-destinations de construction « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le présent arrêté précise la définition des nouvelles sous-destinations de construction que sont les « hôtels », d'une part, et les « autres hébergements touristiques », d'autre part.

Références : l'arrêté et les dispositions du code de l'urbanisme peuvent être consultés sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 12 septembre 2019,

Arrête :

Art. 1^{er}. – L'article 3 de l'arrêté du 10 novembre 2016 susvisé est modifié comme suit :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Le mot : « six » est remplacé par le mot : « sept » ;

b) Les mots : « hébergement hôtelier et touristique » sont remplacés par les mots : « hôtels, autres hébergements touristiques » ;

2° Le sixième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

« La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. »

Art. 2. – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 31 janvier 2020.

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur de l'urbanisme,
de l'habitat et des paysages,*

F. ADAM

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR : TREL2233597D

Publics concernés : communes et établissements publics de coopération intercommunale, services déconcentrés de l'Etat.

Objet : adaptation du contenu prévu par le code de l'urbanisme en matière de destination des constructions.

Entrée en vigueur : les dispositions du décret entrent en vigueur le lendemain de sa publication, à l'exception des dispositions modifiant la liste des destinations et sous-destinations des constructions qui entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2023. Des dispositions transitoires sont également prévues pour les procédures en cours.

Notice : le décret prévoit les mesures suivantes :

- l'ajout de la mention du secteur primaire dans la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » ;
- la modification de la liste des sous-destinations afin de créer une nouvelle sous-destination « lieux de culte » dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi qu'une nouvelle sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » ;
- la correction, dans la nomenclature des servitudes d'utilité publique annexée au livre I^{er} de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, d'une erreur de référence aux articles du même code concernant les servitudes de passage sur le littoral et l'intégration dans cette nomenclature d'une catégorie de servitude d'utilité publique prévue au code de l'environnement relative aux ouvrages et infrastructures nécessaires à la prévention des inondations ;
- l'ajout dans la liste des annexes au plan local d'urbanisme de quatre nouvelles annexes :
 - la carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte établie dans les conditions définies à l'article L. 121-22-3 ;
 - les périmètres où la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable ;
 - les périmètres où le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable ;
 - les périmètres où le permis de démolir a été institué.

Références : les dispositions du code de l'urbanisme modifiées par le décret peuvent être consultées sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La Première ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de l'environnement, notamment son article L. 566-12-2 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 121-22-3, L. 121-31 à L. 121-34, L. 121-51, L. 151-9, L. 151-43, R. 151-27, R. 151-28, R. 151-52, R.* 421-12, R.* 421-17-1 et R.* 421-27 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 1^{er} décembre 2022 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1^{er}. – La partie réglementaire du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

1° Au 5° de l'article R. 151-27, après le mot : « secteurs », est inséré le mot : « primaire, » ;

2° L'article R. 151-28 est ainsi modifié :

a) Au 4°, après les mots : « équipements sportifs », sont insérés les mots : « lieux de culte, » ;

b) Le 5° est remplacé par les dispositions suivantes :

« Pour la destination “autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire” : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d’exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne. » ;

3° A la fin de l’article R. 151-52, sont ajoutés quatre alinéas ainsi rédigés :

« 15° La carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte établie dans les conditions définies à l’article L. 121-22-3 ;

« 16° Les périmètres à l’intérieur desquels, en application du d de l’article R.* 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;

« 17° Les périmètres à l’intérieur desquels, en application du e de l’article R.* 421-17-1, les travaux de ravalement sont soumis à autorisation ;

« 18° Les périmètres à l’intérieur desquels, en application de l’article R.* 421-27, le permis de démolir a été institué. » ;

4° L’annexe au livre I^{er} est ainsi modifiée :

a) Le neuvième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Servitudes de passage sur le littoral instituées en application des articles L. 121-31 à L. 121-34 et L. 121-51 » ;

b) Avant le dernier alinéa, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Servitudes d’utilité publique instituées en application de l’article L. 566-12-2 du code de l’environnement ».

Art. 2. – Les dispositions du 1° et du 2° de l’article 1^{er} entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2023.

Elles ne s’appliquent pas aux plans locaux d’urbanisme et aux documents en tenant lieu dont les procédures d’élaboration ou d’évolution ont été engagées avant cette date. Pour ces plans locaux d’urbanisme, les articles R. 151-27 et R. 151-28, dans leur rédaction en vigueur antérieure au 1^{er} juillet 2023, restent applicables.

Toutefois, l’autorité compétente ayant engagé une procédure d’élaboration ou d’évolution du plan local d’urbanisme avant l’entrée en vigueur du présent décret peut décider de faire application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l’urbanisme, dans leur rédaction issue du présent décret, à la condition que la délibération approuvant le plan local d’urbanisme ou sa modification entre en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2023.

Art. 3. – Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 22 mars 2023.

ÉLISABETH BORNE

Par la Première ministre :

*Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,*

CHRISTOPHE BÉCHU

*Le ministre délégué auprès du ministre
de la transition écologique et de la cohésion des territoires,
chargé de la ville et du logement,*

OLIVIER KLEIN

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3