



# Commune de Cluny (71)



## PLAN LOCAL D'URBANISME

4a

### RÈGLEMENT



Plan local d'urbanisme

**Approuvé le 22 novembre 2023**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
du 22 novembre 2023*

Marie FAUVET  
Maire de CLUNY



Révisions et modifications :



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>5</b>
DG 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLU.....	5
DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS.....	5
DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES .....	6
DG 5 – RECONSTRUCTION A L’IDENTIQUE.....	6
DG 6 – RESTAURATION D’UN BATIMENT DONT IL RESTE L’ESSENTIEL DES MURS PORTEURS .....	6
DG 7 – NON-APPLICATION DE L’ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L’URBANISME .....	7
DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR.....	7
DG 9 – DECLARATION PREALABLE.....	7
DG 10 – ESPACES BOISES CLASSES .....	7
DG 11 – PROTECTION DES ELEMENTS REMARQUABLES BATIS ET PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L’ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L’URBANISME.....	7
DG 12 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	8
DG 13 – PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE MAINTIEN DES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	14
DG 14 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	16
DG 15 – ARCHEOLOGIE .....	20
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>22</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE UB</b> .....	<b>23</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	23
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	24
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	26
<b>REGLEMENT DE LA ZONE UL</b> .....	<b>27</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	27
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	28
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	29
<b>REGLEMENT DE LA ZONE UX</b> .....	<b>30</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	30
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	31
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	33
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>34</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE 1AUA</b> .....	<b>35</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	35
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	36
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	37
<b>REGLEMENT DE LA ZONE 1AUB</b> .....	<b>38</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	38
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	39
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	40
<b>REGLEMENT DE LA ZONE 1AUC</b> .....	<b>41</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	41
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	42

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	43
<b>REGLEMENT DE LA ZONE 1AUX.....</b>	<b>44</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	44
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	45
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	46
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>47</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE A ET DU SECTEUR AN .....</b>	<b>48</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	48
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	51
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	52
<b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>53</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE N ET DES SECTEUR NJ, NL, ND, ET NX .....</b>	<b>54</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	54
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	59
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	60
<b>TITRE 6 : PATRIMOINE .....</b>	<b>61</b>
<b>TITRE 7 : CHANGEMENTS DE DESTINATION .....</b>	<b>72</b>
<b>LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE .....</b>	<b>73</b>
CHANGEMENT DE DESTINATION POUR DE L’HABITAT .....	73
CHANGEMENT DE DESTINATION POUR DE L’ACTIVITE ECONOMIQUE.....	75
CHANGEMENT DE DESTINATION POUR DE L’HABITATION OU RESTAURATION OU HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE OU ACTIVITE DE SERVICES OU S’EFFECTUE L’ACCUEIL D’UNE CLIENTELE .....	75
<b>TITRE 8 : ESSENCES VEGETALES.....</b>	<b>76</b>
<b>LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES .....</b>	<b>78</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>79</b>
<b>ANNEXE 1 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....</b>	<b>80</b>
<b>ANNEXE 2 : GLOSSAIRE (TIENT COMPTE DE LA FICHE MINISTERE, SAUF GABARIT CAR PAS UTILISE, HAUTEUR, LIMITES SEPARATIVES).....</b>	<b>84</b>

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme.

**Ces dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.**

## DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Cluny, en dehors du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du centre ancien, disposant de son propre règlement.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
  - Le code de la santé publique
  - Le code civil
  - Le code de la construction et de l'habitation
  - Le code de la voirie routière
  - Le code général des collectivités territoriales
  - Le code rural et de la pêche maritime
  - Le code forestier
  - Le code du patrimoine
  - Le code de l'environnement
  - Le code minier
  - Le règlement sanitaires et départemental, etc...
  - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

La commune de Cluny est également concernée par le risque d'inondation et l'application de l'atlas des zones inondables de la rivière de la Grosne nécessitant des avis émis au titre des articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

La commune de Cluny est également concernée par des périmètres de protection d'un puits de captage en cours de délimitation.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L. 442-9 et suivants du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

## DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines :**

Article R.151-18 : « 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 »

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser :**

Article R.151-20 : « 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 ».

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles :**

Articles– R.151-22 – R.151-23 : « 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 ».

- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières :**

Articles - R.151.24 - R.151.25 : « 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 ».

---

#### DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code de l'urbanisme : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :  
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 et suivants.

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

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

---

#### DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est **autorisé dans toutes les zones du PLU**, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, les servitudes d'utilité publique ou les dispositions liées au risque d'inondation ou protection des captages peuvent en disposer autrement, l'interdire ou le soumettre à des prescriptions spécifiques.

---

#### DG 6 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Selon l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## DG 7 – NON-APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme stipule notamment que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

**Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU. En conséquence, toute opération d'aménagement (lotissement par exemple), toute division foncière devra se conformer aux règles du présent PLU. Les règles s'appliquent dans le cadre des opérations d'ensemble à l'échelle du lot.**

## DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

**Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal**, selon l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme et la délibération du conseil municipal de Cluny.

## DG 9 – DECLARATION PREALABLE

Conformément à l'article \*R.421-17 du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme 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.

Conformément à l'article \*R.421-23 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme 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.

**Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont concernés par ces deux articles.**

## DG 10 – ESPACES BOISES CLASSES

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage sont protégés et doivent respecter la réglementation applicable.

L'article \*R.421-23 du code de l'urbanisme prévoit notamment que toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable au sein de ces espaces. Les défrichements sont interdits.

Il existe des espaces boisés classés à maintenir et d'autres à créer.

## DG 11 – PROTECTION DES ELEMENTS REMARQUABLES BATIS ET PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme stipule que 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. »

Dans ce cadre, les différents éléments du patrimoine communal suivants seront préservés :

- Le petit patrimoine : croix, puits, lavoirs, murets en pierres sèches
- Les bâtiments remarquables : anciens corps de ferme, pigeonniers, châteaux, maisons bourgeoises.

Ces éléments sont présentés au Titre 6 du règlement.

## DG 12 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets situés dans le périmètre des Monuments Historiques et dans les sites inscrits doivent être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut prescrire des dispositions différentes que celles énoncées ci-après. En dehors du périmètre des Monuments Historiques, les projets seront soumis pour avis simple de l'ABF.

### 1 - GENERALITES

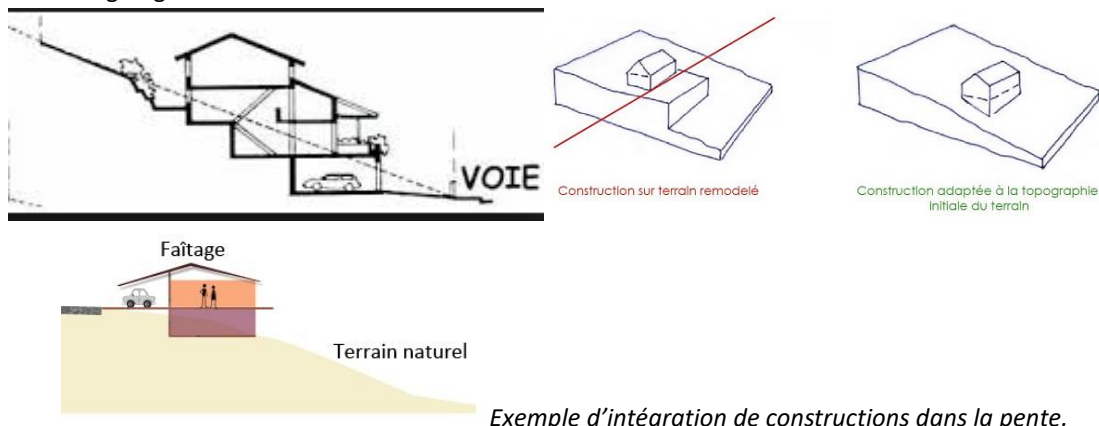
- Les constructions devront s'intégrer dans le tissu existant en tenant compte de l'échelle du quartier, de sa couleur et de ses matériaux. La composition nouvelle devra être étudiée dans le respect du voisinage.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdits (*chalets de montagne, maison provençale, maison normande...*).



- L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal en toute saison, visant une économie d'énergie et des constructions bioclimatiques (*en termes de préservation de la biodiversité, limitation de la consommation d'énergie et production d'énergie renouvelable, gestion et récupération de l'eau...*).
- La configuration et la disposition des logements ainsi que la plantation d'arbres et d'arbustes permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.
- La construction et la rénovation devront être réalisées, dans la mesure du possible, en matériaux locaux et biosourcés.
- Les constructions devront s'inspirer du bâti local.
- La conception des piscines devra composer avec les différents volumes construits sur la parcelle. Celles-ci ne devront pas s'éloigner de plus de 8,00 m du volume existant sauf contrainte topographie ou technique. Le liner sera beige ou gris et les plages seront installées sur deux côtés maximum. La bâche de protection et les volets seront de couleur foncé. Les dômes sont proscrits. Les autres côtés de la piscine seront végétalisés afin de préserver au maximum l'intégration paysagère, avec possibilité d'associer des margelles. Le volume d'une piscine ne dépassera pas 25m<sup>3</sup>. Il est recommandé d'utiliser l'eau de récupération pour remplir les piscines.

### 2 - MOUVEMENTS DE TERRAIN

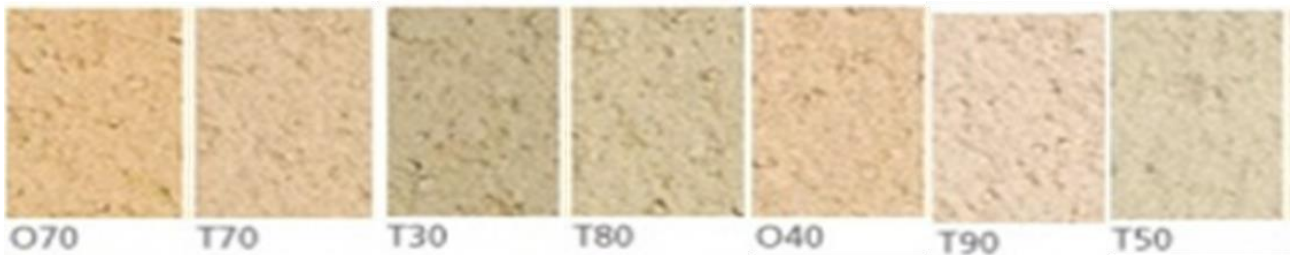
- Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.
- Dans les terrains en pente, la conception de la construction doit être adaptée à ce terrain. Ainsi, les décaissements et les talus artificiels doivent se rapprocher le plus possible de la pente du terrain naturel. La hauteur des murs de soutènement doit être minimisée, de même que les rampes d'accès aux espaces de stationnement.
- La dalle du garage sera entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la voie d'accès.



### 3 - FACADES

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les façades pourront être construites en tout matériau ne créant pas une rupture d'harmonie avec ceux qui sont traditionnels à la ville.
- Si les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierres, bois), leur couleur doit respecter les couleurs du nuancier ci-dessous ou équivalent...
- Les balcons, les coursives, les terrasses et les escaliers doivent être intégrés au volume du bâtiment et non en saillie.

Les couleurs acceptées sont les suivantes : O40, O70, T30, T50, T70, T80 et T90, selon le nuancier Parex/Lanko ou similaire.

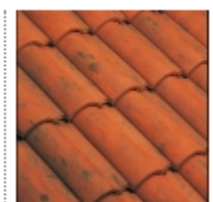


- L'enduit recevra une finition talochée ou lissée (enduit gratté, projeté, écrasé exclus) sans surépaisseur
- Ces teintes ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables et à l'ossature des verrières, vérandas et serres, qui seront de teinte foncée.
- Les **bâtiments à usage économique et agricole** (excepté pour les serres et tunnels agricoles qui devront être transparents, verts ou gris) seront réalisés, soit avec des matériaux naturels (pierre, bois, brique...), soit avec des matériaux contemporains industriels dont la présentation sera de qualité et dont la couleur respectera les couleurs suivantes ou équivalentes :

RAL 1019	RAL 7006	RAL 7033	RAL 7039	RAL 3009

### 4 - TOITURES

- La toiture des constructions sera :
  - o Soit à deux pans de pente traditionnelle c'est-à-dire former un angle compris entre 30% et 45% ou entre 80% et 110% excepté pour les matériaux métalliques. Le choix de la pente du toit devra être réalisé de manière à respecter l'environnement bâti existant. Une toiture d'un seul pan, respectant l'angle des pentes défini ci-dessus, sera admise pour les annexes. Toutefois des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement, ou d'une nécessité technique imposée par l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou procédés techniques et dispositifs écologiques
  - o Soit terrasse.

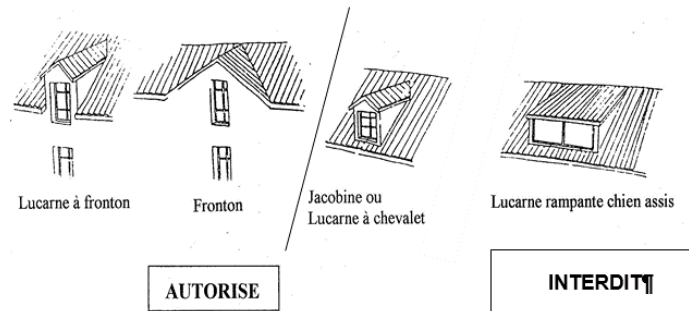


Rouge Nuancé

- Les annexes seront couvertes soit en tuiles identique à l'habitation soit en bac acier RAL 8012 ou 8015.
- Des débords de toiture en façade seront réalisés pour abriter la construction, ils sont proscrits en pignon.
- Les toitures des constructions principales doivent être recouvertes de tuiles de couleur rouge nuancé.
- Ces couleurs et matériaux ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables et à l'ossature des verrières, vérandas et serres, qui seront de teinte foncée.
- Les souches de cheminée doivent sortir près du faîtage.
- Les châssis de toiture seront encastés, de taille maximale 78x98, alignés sur les ouvertures en façade et axés entre eux. Les coffrets roulants extérieurs sont autorisés uniquement s'ils sont intégrés à la toiture.



- Les ventouses de chaudière ne sont pas autorisées en façade sur rue sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis et lucarnes rampantes).



- Pour les bâtiments à usage économique et agricole :

La toiture sera :

- o Soit à deux pans ;
- o Soit terrasse ;
- o Soit à redans partiels (toiture shed).



Toiture à redans partiels (shed)

La couverture sera raccordée avec soin aux bardages et sera de teinte couleur rouge nuancé.

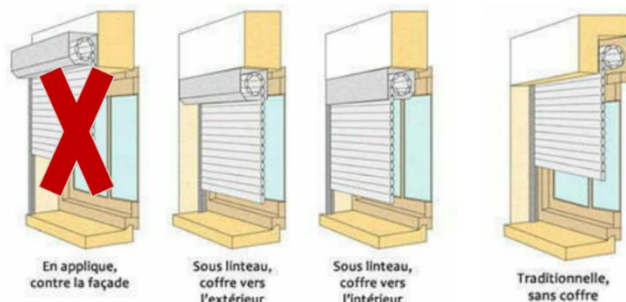
Ces règles ne s'appliquent pas aux serres et tunnels agricoles.

Ces couleurs et matériaux ne s'appliquent pas lorsque les toitures sont couvertes par des installations liées aux énergies renouvelables.

### 5 - MENUISERIES

- Les volets battants extérieurs seront constitués soit par des cours de planches larges et irrégulières fixées sur deux ou trois traverses à pentures soit par des panneaux assemblés comportant ou non une partie en persiennes.
- Les volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Le coffre doit être positionné en arrière-linteau. Dans le cadre de constructions avec des volets battants existants, ceux-ci doivent obligatoirement être conservés.

En l'absence de volets battants, un encadrement d'une couleur plus claire que la façade autour de l'ouverture est imposé.



Autorisé



Interdit



Interdit

- Les BSO sont de teinte soutenue et cachés derrière des lambrequins.



- Les portes d'entrée, si elles sont vitrées, doivent comporter une partie inférieure pleine surmontée d'un vitrage carré ou rectangulaire, mais non circulaires ou en demi-lunes.
- Les portes d'entrée et les portes de garages seront de teinte soutenue.
- Les menuiseries et ferronneries devront respecter les couleurs suivantes ou équivalentes :

RAL 1001	RAL 1015	RAL 1019	RAL 3005	RAL 3009
RAL 5007	RAL 5014	RAL 5024	RAL 6011	RAL 6021
RAL 7003	RAL 7005	RAL 7006	RAL 7010	RAL 7012
RAL 7033	RAL 7037	RAL 7039	RAL 8007	RAL 8028

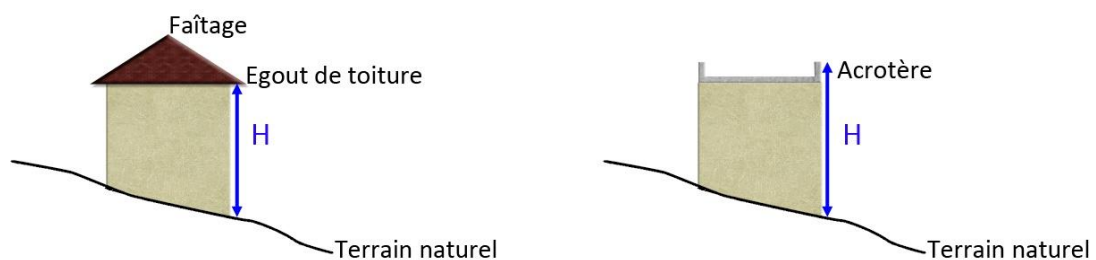
Les RAL suivants sont autorisés **uniquement** pour le PVC :

RAL 7016	RAL 7035
----------	----------

- **Le noir et le blanc sont proscrits.**
- En cas de **rénovation partielle**, lorsque les menuiseries existantes ne respectent pas les couleurs autorisées, il est possible de réutiliser la couleur existante.

## 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'épave de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



**7 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-après devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.
- Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.
- Dans le cadre d'un projet global bioclimatique, s'il concerne un bâtiment à énergie positive type BEPOS ou similaire (*notamment en termes de luminosité naturelle, préservation de la biodiversité, limitation de la consommation d'énergie et production d'énergie renouvelable, gestion et récupération de l'eau...*) des dispositions spécifiques pourront être prises.

**8- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toutes les constructions neuves (hors annexe et extension) des zones urbaines, à urbaniser et agricoles, veilleront à appliquer les principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BEPOS ou similaire), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées.

*Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*

Une production minimale d'énergies renouvelables (par exemple, panneaux et tuiles photovoltaïques, panneaux solaires thermiques...) est imposée sur chaque toiture de construction, sur tout ou partie de la toiture, excepté en cas de contrainte technique ou réglementaire.

**9 - STATIONNEMENT**

Pour les constructions neuves, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques, excepté en cas d'impossibilité technique de la parcelle liée notamment à sa configuration, topographie...

Tout espace de stationnement doit être perméable et être plantés à raison d'un arbre pour un emplacement.

Ces plantations pouvant être dispersées au sein de l'espace ou regroupées.

En cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur les places de stationnement, les arbres devront être répartis en dehors de la zone de stationnement.

Tout espace de stationnement extérieur nouvellement créé de minimum 5 places doit être couplé à de la production d'énergies renouvelables à condition qu'il n'existe pas de contre-indication, telle que l'exposition, la présence de masque, de plantations, ou de contrainte réglementaire.

Si une station de recharge électrique est installée, elle doit être systématiquement couplé à de la production d'énergies renouvelables, excepté en cas de contrainte technique ou réglementaire.

Les stationnements et tout aménagement extérieur ainsi que les voies d'accès seront perméables, excepté en cas de contrainte technique ou réglementaire.

**10 - CLOTURES**

Les clôtures (excepté les clôtures agricoles) sont réglementées sur l'ensemble de la commune, en limite séparative et le long de l'espace public. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

- Les clôtures seront constituées soit :
  - o D'une haie taillée
  - o D'une haie doublée d'un grillage discret à l'intérieur de la haie.
- Si un grillage est présent (hauteur maximum 1,50 mètres), il sera de teinte foncée et mate (gris, marron, vert) avec une maille rectangulaire ou carré supérieure ou égale à 12x12 cm sur la partie basse et pouvant être réduite sur la partie haute du grillage.
- Les grillages soudés sont autorisés uniquement dans le cas de contraintes réglementaires.
- Les haies devront être réalisées :
  - o Avec des essences locales ou adaptées aux évolutions pédo-climatiques ;
  - o Avec au moins 5 essences différentes dont aucune des essences ne représentera plus de 50 %.

Les résineux sont interdits. Les essences autorisées sont listées dans le Titre 8 du document.

- Seule la restauration des murs existants est admise.
- Le prolongement des murs en pierre uniquement est autorisé dans le même matériau en pierre.
- Les murs de soutènement sont autorisés.
- Les murs de clôture existants et les murs de soutènement, ainsi que les escaliers de pierre et anciens puits doivent disposer d'un couronnement réalisé conformément aux modèles traditionnels, à savoir selon les cas :
  - o Couverture en tuiles de couleur rouge nuancé ;
  - o Dalles en pierres
  - o Pierres posées en délit et jointoyées ou non.
- Les portails et les piliers doivent être sobres.
- Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions ou pour des règles de sécurité publique.

#### **10 - DIVERS**

- Les garde-corps doivent être le plus simple possible.
- Les pompes à chaleur et autres ouvrages techniques de ce type doivent être implantés sur les espaces privatifs intérieurs ou les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, s'ils sont disposés sur la façade donnant sur l'espace public, ils doivent être intégrés à la façade et non saillants sur la façade visible de l'espace public.
- Les supports de coffrets des réseaux, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture ou encastrés dans la façade.

#### **11 - PERIMETRE DE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT**

Lorsqu'une construction est prévue dans un secteur affecté par le bruit reporté au document graphique, elle doit respecter un niveau d'isolement acoustique adapté au classement.

#### **12 - HAIE A PRESERVER**

Les haies identifiées doivent être préservées.

#### **13 - ATLAS DES ZONES INONDABLES**

**Dans le périmètre de l'atlas des zones inondables :**

- Les clôtures doivent rester perméables et permettre ainsi l'écoulement des eaux.
- La réalisation d'une étude hydraulique est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors extension de l'existant et annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>).

#### **14 – RISQUE LIE AU SOUS-SOL KARSTIQUE**

Toute construction est strictement interdite dans le secteur identifié avec un risque lié au sous-sol karstique.

## DG 13 – PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE MAINTIEN DES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES

### Sous-trame humide

Secteurs de cours d'eau (L.151-23 et R.151-43 5° du code de l'urbanisme)

Par principe, sont interdits :

- Création de retenue sur cours d'eau ;
- Imperméabilisation, remblaiement, affouillement, drainage ou assèchement ;
- Changement d'occupation du sol (défrichement\*) ;
- Coupe rase\* avec ou sans dessouchage afin de ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et conserver des micro-habitats pour la faune) ;
- Abattage\* avec ou sans dessouchage afin de ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et conserver des micro-habitats pour la faune) ;
- Plantation d'essences non locales\*.

Par exception, sont admis :

- Imperméabilisation, remblaiement, affouillement, drainage ou assèchement pour l'accès ponctuel aux cours d'eau ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Changement d'occupation du sol (défrichement\*) pour un accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ; pour des raisons de mise en sécurité des digues ; ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Coupe rase\* d'essences exotiques envahissantes\*, réalisée de telle sorte à limiter le risque de dissémination de l'espèce ;
- Plantation de peupliers dans les peupleraies existantes.

### Sous-trame humide

Secteurs de mare (L.151-23 et R.151-43 5° du code de l'urbanisme)

Par principe, sont interdits :

- Réduction d'une mare inférieure ou égale à 50 ares ;
- Imperméabilisation, remblaiement, assèchement ;
- Changement d'occupation du sol (défrichement\*) ;
- Coupe rase\* ;
- Abattage\* d'un arbre ;
- Plantation d'essences non locales.

Par exception, sont admis :

- Imperméabilisation, remblaiement, assèchement pour un curage ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Changement d'occupation du sol (défrichement\*) pour le profilage des berges, pour des raisons de mise en sécurité des digues ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Coupe rase\* des espèces exotiques envahissantes\* et des peupliers dans les peupleraies existantes ;
- Abattage\* d'arbres pour l'accès des bêtes ou pour la sécurité des biens, des personnes et des bêtes ;
- Plantation de peupliers dans les peupleraies existantes.

### Sous-trame humide

Secteurs de retenue d'eau (L.151-23 et R.151-43 5° du code de l'urbanisme)

Par principe, sont interdits :

- Changement d'occupation du sol (défrichement\*) ;
- Plantation d'essences non locales.

Par exception, sont admis :

- Changement d'occupation du sol (défrichement\*) pour le profilage des berges, pour des raisons de mise en sécurité des berges ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Plantation de peupliers dans les peupleraies existantes.

Sous-trame boisée

Secteurs de forêt présumée ancienne (L.113-30, L.151-8 et R.151-43 4° du code de l'urbanisme)

Par principe, sont interdits :

- Changement d'occupation du sol (défrichement\*) ;
- Coupe rase\*.

Par exception, sont admis :

- Changement d'occupation du sol (défrichement\*) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ou strictement nécessaire à la continuité d'une activité préexistante à la date d'approbation du PLU ;
- Coupe rase :
  - o Préalablement prévue à la date d'approbation du PLU par :
    - Un document d'aménagement (L212-2 du Code Forestier (CF)) ; un plan simple de gestion agréé (L312-2 et L312-3 CF) ; un règlement type de gestion (L122-5 et L124-1 CF) ou un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L124-2 CF) ;
    - Une autorisation de coupes (L124-5, L312-5 et L312-9 CF) ;
  - o Justifiée par une impasse sanitaire définie comme un état de santé des arbres très fortement compromis et par une absence de régénération naturelle de qualité et suffisante.

Sous-trame bocagère

Secteurs de haie (L.151-23 et R.151-43 5° du code de l'urbanisme)

Par principe, sont interdits :

- Suppression définitive d'une haie ;
- Coupe rase\* ;
- Haies d'une seule essence ;
- Plantation d'essences non locales ;
- Plantation d'essences ornementales.

Par exception, sont admis :

- Suppression définitive d'une haie justifiée par :
  - o Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation d'une parcelle ;
  - o Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation autorisé par un permis de construire ;
  - o Réalisation – uniquement dans les cas d'impossibilité technique résultant de la configuration de la parcelle ou de la topographie des lieux – de travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Coupe rase\* avec dessouchage pour la sécurité des biens et des personnes, en raison de risques sanitaires de type allergique, ou en raison de la qualité phytosanitaire des arbres et arbustes ;
- Plantation d'essences adaptées aux évolutions pédoclimatiques.

Sous-trame bocagère

Secteurs d'arbre isolé (L.113-30, L.151-8 et R.151-43 5° du code de l'urbanisme)

Par principe, sont interdits :

- Suppression définitive d'un arbre isolé ;
- Abattage\* ;
- Plantation d'essences non locales ;
- Plantation d'essences ornementales.

Par exception, sont admis :

- Suppression définitive d'un arbre isolé justifiée par :
  - o Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation d'une parcelle ;
  - o Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation autorisé par un permis de construire ;
  - o Réalisation de travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Abattage pour la sécurité des biens et des personnes, en raison de risques sanitaires de type allergique ou en raison de la qualité phytosanitaire des arbres ;
- Plantation d'essences adaptées aux évolutions pédoclimatiques.

Sous-trame bocagère

Secteurs de bosquet (L. 113-1, L. 113-2 et R. 151-43 5° du code de l'urbanisme)

Par principe, sont interdits :

- Réduction d'un bosquet inférieur ou égal à 50 ares ;
- Changement d'occupation du sol (défrichement\*).

Par exception, sont admis :

- Réduction maximum de 10 % – uniquement pour les bosquets supérieurs à 50 ares – calculée à la surface d'un secteur de bosquet présent dans une parcelle ou d'une ou des parties des secteurs de bosquet présentes dans une parcelle ;
- Changement d'occupation du sol (défrichement\*) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication.

Sous-trame ouverte

Secteurs de pelouse sèche (L. 151-23 et R. 151-43 5° du code de l'urbanisme)

La réduction des secteurs de pelouse sèche est interdite.

Par exception, est admise la réduction des secteurs de pelouse sèche pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, d'électricité et de télécommunication.

**Bâti d'hibernation et de parturition (L151-23 et R151-43 5°)**

Par principe, sont interdits :

- Condamnation des accès des chauves-souris aux caves, combles et granges ;
- Installation d'éclairage extérieurs à proximité et en direction de ces accès ;
- Comblement des cavités, fissures, interstices et disjointements ;
- Travaux dans les caves, combles et granges pendant la période de présence de chauves-souris.

Par exception, sont admis :

- Comblement des cavités, fissures, interstices et disjointements pour des raisons structurelles des bâtis ;
- Création d'un autre accès en façade d'une hauteur de 13 cm pour une largeur minimale de 40 cm, empêchant l'entrée des pigeons par l'absence de reposoir, plateforme, seuil, perchoir..., et assurant l'occultation d'éventuelle vitre (à rendre opaque).

**DG 14 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et, si nécessaire, de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique

- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et, si nécessaire, de collecte des ordures ménagères. L'aménagement d'une partie dédiée aux modes actifs est obligatoire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et doivent répondre aux exigences réglementaires en matière de sécurité publique.

Ces voies en impasse, doivent :

- Soit disposer d'une aire de retournement de caractéristiques suffisantes permettant la réalisation d'un demi-tour en marche avant des véhicules d'ordures ménagères ;

- Soit disposer d'une aire de regroupement de taille suffisante pour le stockage des ordures ménagères au droit du domaine public.
- Dispositions applicables le long des routes départementales :

Pour tout aménagement situé en bordure de départementale, il convient de se reporter au règlement départemental de voirie disponible sur le site internet du département.

Vis-à-vis des règles de construction, les dispositions du règlement départemental de voirie relatives aux obligations des riverains du domaine public en matière de voirie sont notamment les suivantes :

#### **1- Clôture / palissade / barrières**

Pour toute implantation de clôture, palissade ou barrière, celle-ci devra être établie suivant l'alignement.

Pour toute implantation de barrières ou d'équipement semblable le long des routes départementales par une commune ou un EPCI, celle-ci devra être implantée à 70 cm du bord de la chaussée hors agglomération et à 30 cm en agglomération.

#### **2- Clôture agricole / clôture électrique**

Pour toute implantation de clôture hors agglomération, au sens du Code de la route, celle-ci devra être implantée au minimum à 0,50 m en arrière de l'alignement. L'entretien de la bande située entre cette clôture et la limite du domaine public reste à la charge du propriétaire.

#### **3- Implantation d'un portail**

Pour toute implantation de portail, des contraintes de dégagement de visibilité et de recul peuvent être prescrites selon la configuration des lieux.

#### **4- Plantations riveraines**

Les plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres ne pourront être réalisées qu'à une distance de 2 mètres à partir de la limite du domaine public départemental alors que celle d'une hauteur inférieure à 2 mètres (ex : haies) pourront être implantées à 0,50 mètre de la limite du domaine public.

#### **5- Mur**

Toute implantation de mur devra faire l'objet d'une demande d'alignement auprès des services du Département. Cet ouvrage ne devra pas porter atteinte à la visibilité des usagers de la route.

#### **6- Droit d'accès - interdictions**

Sous réserve d'un accès existant sur une voirie communale ou communautaire, le Département n'accorde pas d'accès sur les voiries dont le trafic est supérieur à 5 000 véhicules par jour.

Le Département se réserve le droit, pour des raisons de sécurité, de refuser l'accès au réseau routier départemental si la parcelle concernée peut être desservie par une autre voirie, publique ou privée.

Dans un souci de garantir la sécurité des différents usagers du domaine public, il convient de proscrire sur ces axes les autorisations d'accès, hors agglomération, et de prévoir le recul des entrées de propriétés, en agglomération, afin de permettre le stationnement sécurisé des véhicules hors chaussée lors des manœuvres d'ouverture/fermeture des dispositifs d'accès.

En règle générale, concernant l'implantation du bâti en bordure du réseau routier départemental, il conviendra de rechercher une densification sur la profondeur et de réaliser les sorties riveraines sur des voies d'accès bénéficiant d'un accès unique sur le domaine public routier départemental.

De même, sur les axes fortement circulés, il convient de proscrire les autorisations d'accès hors agglomération. A titre exceptionnel et dans l'impossibilité de desservir le site par une autre infrastructure, les implantations d'entreprises, de plateformes logistiques ou agricoles et de surfaces commerciales doivent être assujetties à la création d'équipements publics routiers exceptionnels de type tourne-à-gauche. Il convient donc de prévoir les emplacements réservés (ER) correspondants.

#### **7- Servitudes de dégagement de visibilité**

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces

embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1 m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier départemental lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

### **8- Ecoulement des eaux pluviales**

L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

Nul ne peut, sans autorisation, rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines à moins qu'elles ne s'y écoulent naturellement. A cet effet, le pétitionnaire devra ainsi prendre toutes les dispositions pour recueillir et diriger les eaux pluviales en provenance de sa propriété vers un exutoire et ce, en cohérence avec le schéma intercommunal de gestion des eaux pluviales. L'autorisation délivrée par le Département fixe les conditions de ce rejet vers le fossé ou le caniveau.

Toute modification du régime d'évacuation des eaux pluviales sur le domaine public est soumise à autorisation. La demande doit être accompagnée d'une étude d'impact sur les fonds inférieurs. L'écoulement des eaux pluviales provenant du toit ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu'au sol par les tuyaux de descente.

Le volume ou le débit des eaux de ruissellement issues des propriétés riveraines après travaux et dirigées vers les fossés des routes départementales ne peut, en aucun cas, être supérieur à celui généré par le terrain nu.

Il est donc souvent nécessaire de prévoir un bassin tampon régulateur avant rejet.

Toutes les dispositions techniques devront être prises pour éviter tout ravinement et tout dépôt de terre sur le domaine public routier départemental.

Il est rappelé que la gestion des eaux pluviales est de la compétence de l'EPCI en agglomération.

### **9- Ecoulement des eaux issues d'un assainissement non collectif homologué**

Tout rejet d'eaux insalubres est interdit sur le domaine public.

Le rejet des eaux salubres issues d'un assainissement non collectif peut être autorisé dans le fossé départemental si la preuve est apportée que l'immeuble ne dispose pas d'un terrain permettant l'évacuation des eaux usées traitées. Dans ce cas, toutes les dispositions techniques doivent être prises pour garantir la sécurité des usagers et le fonctionnement pérenne du fossé.

A cet effet, un dossier de demande devra être soumis à autorisation du Président du Département. Une autorisation pourra être délivrée sous réserve de l'avis favorable du SPANC (ou tout autre organisme habilité en la matière) et du respect des prescriptions techniques édictées par ce dernier.

#### **- Modes actifs (piéton, cycliste, roller, trottinette...)**

Les liaisons modes actifs identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme doivent être préservées dans leur intégralité. Si la liaison doit être interrompue pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité dans les mêmes configurations.

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable :**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être prioritairement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'un puits, pompage, captage, forage... reste possible dans le cadre de la réglementation en vigueur.

*Les prescriptions du décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'utilisation domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privatives de distribution d'eau potable devront être respectées.*

*Toute utilisation de puits privés pour l'usage d'une famille doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.*

*Si l'installation est utilisée pour des usages autres qu'unifamilial, le captage (locatifs, ferme auberge, gîtes, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, campings...) doit faire l'objet d'une autorisation délivrée*

*par le préfet au titre de l'article L. 1321-7-1 du code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé et analyse complète de l'eau (type RP) réalisée par un laboratoire agréé pour le contrôle des eaux.*

*En cas d'usage d'un puits pour tous les usages externes à la maison (arrosages, lavages extérieurs...), les deux réseaux (puits / adduction d'eau potable) devront être physiquement séparés.*

Les installations présentant un risque de pollution du réseau d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau devront être équipées d'un système de disconnexion.

Il est important de limiter la consommation en eau potable pour des usages qui ne le nécessitent pas et d'utiliser ainsi d'autres ressources, comme les eaux pluviales, pour l'arrosage, les sanitaires, les piscines...

- Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique au préalable.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités au zonage d'assainissement des eaux usées présent dans les annexes sanitaires du PLU, toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées, doit être pourvue d'un système d'assainissement non collectif aux normes conformément à la réglementation en vigueur.

Il pourra être dérogé à ces règles pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, à condition de démontrer que les dispositifs d'assainissement mis en place permettent de s'assurer du respect des règles d'hygiène et sont adaptés aux besoins. Pour cela, en application de l'article L111-11° du Code de l'urbanisme, une attestation accompagnera la demande d'autorisation.

- Eaux pluviales :

Pour tout projet, il est imposé systématiquement une gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration, et quelle que soit la taille du projet.

La méthode de gestion des eaux pluviales peut être différente lorsque les caractéristiques du sol ne sont pas adaptées à l'infiltration.

En plus, il est imposé une cuve de récupération des eaux pluviales :

- Pour toute construction neuve principale de l'ordre de 5 m<sup>3</sup>
- Pour toute extension et construction annexe, ainsi que l'aménagement et changement de destination créateurs de nouveaux logements, de minimum 3 m<sup>3</sup>, sauf contraintes techniques.

L'utilisation des eaux pluviales est fortement recommandée pour tous les usages qui ne nécessitent pas d'utiliser de l'eau potable, pour l'arrosage, les sanitaires, les piscines...

Pour les surfaces imperméabilisées à usage de stationnement supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, le propriétaire devra installer un système de prétraitement des hydrocarbures et matières en suspension avant rejet dans le réseau public.

- Réseaux divers

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.

- Numérique

~~Les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).~~

Les antennes relais doivent s'intégrer dans le contexte bâti ou paysager du site, avec une intégration paysagère et disposer d'une couleur peu visible (couleur sombre (gris, marron) et mate).

Concernant le réseau internet fixe (réseau de fibre optique)

1/ Les opérations de constructions nouvelles devront prévoir la création par le propriétaire des infrastructures souterraines (fourreaux, chambres de raccordement et de tirage) nécessaires au raccordement des locaux au réseau de fibre optique, et ce depuis le logement jusqu'au point d'accès au réseau (PAR) qui se situe en domaine public.

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir les infrastructures souterraines nécessaires à l'extension du réseau de fibre optique. Sur demande de l'aménageur, l'exploitant du réseau indiquera le(les) point(s) d'accès au réseau et l'emplacement des chambres de tirage et de raccordement. Le dossier technique devra être validé par l'exploitant du réseau.

- Déchets :

A l'occasion de toute construction nouvelle à vocation d'habitat, une aire de regroupement suffisante pour le stockage des ordures ménagères, tri sélectif et compostage sera créée et s'inscrira dans un aménagement paysager. Cet espace pourra être mutualisé au sein d'une opération d'habitat, d'un quartier.

## DG 15 – ARCHEOLOGIE

Le territoire de la commune de Cluny est concerné, dans sa totalité, par une zone de présomption de prescription archéologique.

Toutes les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisation d'installation ou travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de zone d'aménagement concertée :

- D'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> sur les terrains inclus dans la zone archéologique n°1,
- D'une emprise au sol supérieure à 300 m<sup>2</sup> pour le reste du territoire communal (zone n°2).

ainsi que toutes les déclarations de travaux concernant la modification du bâti ancien dans la zone n°1, devront être transmis au préfet de région dans les conditions définies par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment ses articles 4 et 5.

Dans les conditions fixées par l'arrêté du 30/11/2004, la Direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie) doit être consultée pour toute demande de permis de construire, de démolir, d'aménager et pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.).

Afin d'optimiser l'intégration des opérations archéologiques dans les programmes de travaux et pour éviter une éventuelle situation de blocage, il est recommandé aux pétitionnaires de consulter la DRAC au moins 6 mois avant le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme (article L. 522-4 du Code du patrimoine). Le dossier de consultation devra comporter un plan parcellaire, les références cadastrales, un rapide descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette, ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Dans un délai deux mois maximum, le service régional de l'archéologie de la DRAC indiquera si le projet donnera lieu ou non à prescription. Dans l'affirmative, les pétitionnaires pourront lui adresser une demande de réalisation anticipée de diagnostic. L'aménageur qui sollicite la réalisation anticipée d'un diagnostic est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2, si les aménagements concernent un terrain de plus de 3 000 m<sup>2</sup>.

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R. 523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les projets d'aménagements précédés d'une étude d'impact, les projets de travaux sur monument historique classé et les projets de travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare qui doivent faire l'objet d'une saisine de la DRAC, en application des articles R. 523-4 et R. 523-5 du Code du patrimoine.

Dans tous ces cas, il est également recommandé aux pétitionnaires de consulter la DRAC par anticipation.

En application des articles L. 531-14 à 16 et R. 531-8 à 10 du code du patrimoine, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 544-1 à L. 544-13 du code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R. 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou, de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles

d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

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

Par ailleurs, un arrêté préfectoral a été émis au titre des articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine. Il définit une ou plusieurs zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces projets doivent faire l'objet d'une saisine préalable du préfet de région.

**TITRE 2 :  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

# REGLEMENT DE LA ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE

Les dispositions générales s'appliquent.

La zone UB est une zone urbaine, correspondant aux extensions urbaines de Cluny, aux marges du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

La zone UB concentre principalement de l'habitat, mais également une certaine diversité fonctionnelle avec commerces, services... Elle concentre également une certaine diversité de l'habitat à encourager.

Elle comprend des secteurs UBa et UBb dans lesquels la hauteur des constructions est différente.

Dans les secteurs concernés, Rue René Cassin, Château d'eau, Rue Raymond Jeanniard et Route de Brizolles, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3).

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE UB 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Lieu de culte	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

**Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

- Les constructions entrant dans la sous-destination « **industrie** » sous réserve qu'elles ne soient pas nuisantes ;
- **Le long du linéaire de la RD 980 identifié au plan de zonage**, les constructions entrant dans la sous-destination « **commerces et activités de service** » et « **restauration** » sont interdites sauf s'il s'agit de l'extension de bâtiments existants ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements, de même que les captages, réserves d'eau...*

**Sont interdits :**

- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les terrains de camping ;
- Les parcs d'attraction.

**ARTICLE UB 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Sans objet.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE UB 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, EXISTANTES OU PROJETEES**

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 8 mètres de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile (sauf contraintes techniques ou topographiques) à condition de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière. Cette obligation ne concerne qu'une seule voie en cas de desserte de la parcelle par plusieurs voies.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit en retrait à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives ;
- Soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 7 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édiflée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 7 mètres (dans ce cas, hauteur de 7,00 mètres maximum).

L'implantation des annexes doit obligatoirement être réalisée sur une limite séparative (sauf contraintes techniques ou topographiques).

En bordure des zones agricoles et naturelles, les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 5,00 mètres des limites séparatives.

S'ils ne sont pas accolés à l'habitation, les garages devront être positionnés à 8,00 mètres maximum de l'accès du domaine public et sur une limite séparative (sauf contraintes techniques ou topographiques).

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions principales relevant de la destination habitation (hors annexes) devront s'implanter :

- Soit de manière accolée
- Soit à une distance d'au moins 6 mètres entre tout point des constructions principales.

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions pour toute la zone est fixée à :

- 7,00 m à l'égout du toit en zone UB ;
- 9,00 m à l'égout du toit en secteur UBa ;
- 12,00 m à l'égout du toit en secteur UBb.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

## **ARTICLE UB 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Se reporter à la disposition générale n°12.

## **PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER, CONSERVER, METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER POUR DES MOTIFS CULTURELS, HISTORIQUES OU ARCHITECTURAUX**

Se reporter au Titre 6.

## **ARTICLE UB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Les stationnements et tout aménagement extérieur ainsi que les voies d'accès seront perméables, excepté en cas de contrainte technique ou réglementaire.

Il est imposé :

- Pour les parcelles inférieures à 500m<sup>2</sup>, 20% de surface perméable et 10% de surface de pleine terre ;
- Pour les parcelles d'une superficie comprise entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>, 30% de surface perméable et 15% de surface de pleine terre ;
- Pour les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, 40% de surface perméable et 20% de surface de pleine terre.

### **OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les plantations existantes (*hors repérage au plan de zonage*) seront maintenues, excepté les plantations d'espèces envahissantes, ou remplacées par des plantations équivalentes dans la proportion de 2 pour 1.

Pour les opérations d'ensemble créant plusieurs logements, un espace vert commun devra être aménagé et arboré et représenter une surface d'au moins 10 %, dont 5 % plantés d'arbres nourriciers de la surface totale de l'opération. Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées, adaptées aux évolutions pédo-climatiques selon la liste du Titre 8.

Tout au long de la bande de recul d'implantation des constructions de 5,00 mètres imposée par rapport aux limites avec la zone agricole et la zone naturelle, il est imposé des plantations d'essences locales adaptées aux évolutions pédo-climatiques, avec au moins 5 essences différentes dont aucune des essences ne représentera plus de 50 % du total.

**PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES ESPACES VERTS ET PARCS ET JARDINS**

Les espaces verts et jardins sont inconstructibles excepté pour une extension limitée des constructions existantes, une ou des annexe(s) d'une emprise au sol totale maximale de 15 m<sup>2</sup> par espace vert. Les aires de jeux sont admises.

**PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE MAINTIEN DES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Se reporter à la disposition générale n°13.

**ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT**

Se reporter à la disposition générale n°12.

Pour les constructions neuves, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques, excepté en cas d'impossibilité technique de la parcelle liée notamment à sa configuration, topographie...

**Opération à vocation d'habitat :**

Il est imposé la réalisation d'une place de stationnement minimum par logement.

**Pour le stationnement vélo :**

Les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.

Pour l'habitat collectif, il est imposé au minimum un local fermé dimensionné pour 2 places de stationnement vélo par logement.

Pour les bureaux, il est imposé au minimum un stationnement vélo couvert par bureau ou par tranche 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se reporter à la disposition générale n°14.

# REGLEMENT DE LA ZONE UL

## CARACTERE DE LA ZONE

Les dispositions générales s'appliquent.

La zone UL est une zone urbaine, à vocation touristique, sportive, hippique et de loisirs.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE UL 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les constructions entrant dans la sous-destination « **logement** » sont autorisées à condition d'être nécessaires à la surveillance et au gardiennage des bâtiments autorisés dans la zone, d'être intégrés au bâtiment d'équipement collectif et limités à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions entrant dans la sous-destination « **établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale** » sont autorisées à condition d'être liées à l'activité sportive.
- En dehors des parties déjà aménagées, toute installation ou construction de plus de 50m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une vérification sur le caractère humide ou non de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales*

*et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements, de même que les captages, réserves d'eau...*

## **ARTICLE UL 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

### **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE UL 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, EXISTANTES OU PROJETEES**

L'implantation des constructions n'est pas réglementée à condition de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter ;

- Soit en retrait à une distance au moins égale à 3,00 mètres des limites séparatives ;
- Soit en limite séparative.

En bordure des zones agricoles et naturelles, les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 5,00 mètres des limites séparatives.

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur maximum des constructions pour toute la zone est fixée à 15,00 m à l'égout du toit.**

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de ne pas excéder la hauteur existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

## **ARTICLE UL 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Se reporter à la disposition générale n°12.

**Pour les équipements sportifs**, la disposition générale n°12 ne s'applique pas.

## **ARTICLE UL 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Les stationnements et tout aménagement extérieur ainsi que les voies d'accès seront perméables, excepté en cas de contrainte technique ou réglementaire.

### **OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les plantations existantes (*hors repérage au plan de zonage*) seront maintenues, excepté les plantations d'espèces envahissantes, ou remplacées par des plantations équivalentes dans la proportion de 2 pour 1.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour un emplacement. Ces plantations peuvent être dispersées au sein de l'espace ou regroupées. Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées ou adaptés aux évolutions pédo-climatiques (voir liste en annexe n°1).

Tout au long de la bande de recul de 5,00 mètres imposée par rapport aux limites avec la zone agricole et la zone naturelle, il est imposé des plantations d'essences locales adaptées aux évolutions pédo-climatiques, avec au moins 5 essences différentes dont aucune des essences ne représentera plus de 50 %.

#### **PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE MAINTIEN DES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Se reporter à la disposition générale n°13.

#### **CARACTERISTIQUES DES CLOTURES POUR PERMETTRE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES OU FACILITER L'ECOULEMENT DES EAUX**

Dans le périmètre de la zone inondable reporté sur le plan de zonage, les clôtures doivent rester perméables et permettre ainsi l'écoulement des eaux.

Les clôtures respecteront les dispositions des clôtures présentes en disposition générale n°12.

#### **ARTICLE UL 2.4 - STATIONNEMENT**

Se reporter à la disposition générale n°12.

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se reporter à la disposition générale n°14.

# REGLEMENT DE LA ZONE UX

## CARACTERE DE LA ZONE

Les dispositions générales s'appliquent.

La zone UX est une zone urbaine, à vocation économique. Des logements sont situés dans la zone.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE UX 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

#### Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les constructions entrant dans la sous-destination « **logement** » sont autorisées à condition d'être des extensions ou des annexes de la construction existante. Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher et les annexes à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher au total<sup>1</sup> sur l'unité foncière.
- Les constructions entrant dans la sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » sont autorisées à condition que la surface de plancher soit supérieure à 300m<sup>2</sup> et inférieure à 1 000m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Il est possible de faire une annexe de 50m<sup>2</sup> ou plusieurs annexes dont la surface de plancher ne dépassera pas, au total, 50m<sup>2</sup>.

- Les constructions entrant dans la sous-destination « **restauration** » sont autorisées à condition d'être des extensions de la construction existante et dans la limite de 30% d'augmentation d'emprise au sol.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements, de même que les captages, réserves d'eau...*

#### **Disposition concernant le parking identifié au plan de zonage :**

L'aménagement d'un parking est autorisé.

Seuls des dispositifs de production d'énergies renouvelables ainsi que des structures liées au stationnement sont autorisés.

#### **Sont interdits :**

- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les terrains de camping ;
- Les parcs d'attraction

### **ARTICLE UX 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UX 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, EXISTANTES OU PROJETEES**

L'implantation des constructions n'est pas réglementée à condition de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière sauf le long de la RD 980 où les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement de la route.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des annexes des constructions à usage d'habitation doit obligatoirement être réalisée sur une limite séparative.

En bordure des zones agricoles et naturelles, les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 5,00 mètres des limites séparatives.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur maximum des constructions pour toute la zone est fixée à :**

- **12,00 m à l'égout du toit,**
- **7,00 m à l'égout du toit pour les logements.**

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de ne pas excéder la hauteur existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

### **ARTICLE UX 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Se reporter à la disposition générale n°12.

## **ARTICLE UX 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes (*hors repérage au plan de zonage*) seront maintenues, excepté les plantations d'espèces envahissantes, ou remplacées par des plantations équivalentes dans la proportion de 2 pour 1.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour un emplacement. Ces plantations peuvent être dispersées au sein de l'espace ou regroupées. Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées, adaptées aux évolutions pédo-climatiques selon la liste du Titre 8.

Des haies bocagères plantée d'essences locales ou adaptées aux évolutions pédo-climatiques, et avec au moins 5 essences différentes dont aucune des essences ne représentera plus de 50 % masqueront les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

Des plantations irrégulières (hauteur, nombre et type d'essences locales choisi...) devront être réalisées pour absorber le volume des bâtiments à vocation économique.

Tout au long de la bande de recul d'implantation des constructions de 5,00 mètres imposée par rapport aux limites avec la zone agricole et la zone naturelle, il est imposé des plantations d'essences locales adaptées aux évolutions pédo-climatiques, avec au moins 5 essences différentes dont aucune des essences ne représentera plus de 50 % du total.

### **PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE MAINTIEN DES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Se reporter à la disposition générale n°13.

### **CLOTURES**

L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

- Les clôtures seront constituées soit :
  - o D'une haie taillée
  - o D'une haie doublée d'un grillage à l'intérieur de la haie.
- Si un grillage est présent (hauteur maximum 2,00 mètres), il sera de teinte foncée et mate (gris, marron, vert) avec une maille rectangulaire ou carré supérieure ou égale à 12x12 cm sur la partie basse et pouvant être réduite sur la partie haute du grillage.
- Les grillages soudés sont autorisés (doublé d'une haie).
- Les haies devront être réalisées :
  - o Avec des essences locales ou adaptées aux évolutions pédo-climatiques ;
  - o Avec au moins 5 essences différentes dont aucune des essences ne représentera plus de 50 %.

Les résineux sont interdits. Les essences autorisées sont listées dans le Titre 8 du document.

- Seule la restauration des murs existants est admise.
- Les murs de soutènement sont autorisés.
- Les murs de clôture existants et les murs de soutènement doivent disposer d'un couronnement réalisé conformément aux modèles traditionnels, à savoir selon les cas :
  - o Couverture en tuiles de couleur rouge nuancé ;
  - o Dalles en pierres
  - o Pierres posées en délit et jointoyées ou non.
- Les portails et les piliers doivent être sobres.
- Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions ou pour des règles de sécurité publique.

Dans le périmètre de la zone inondable reporté sur le plan de zonage, les clôtures doivent rester perméables et permettre ainsi l'écoulement des eaux.

Les clôtures respecteront les dispositions des clôtures présentes en disposition générale n°12.

**ARTICLE UX 2.4 - STATIONNEMENT**

Se reporter à la disposition générale n°12.

**Dans le cas de nouvelles constructions, il est exigé une surface de stationnement équivalente à 25% de l'emprise au sol des constructions.**

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se reporter à la disposition générale n°14.

**TITRE 3 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

# REGLEMENT DE LA ZONE 1AUA

## CARACTERE DE LA ZONE

Les dispositions générales s'appliquent.

Les zones 1AUA sont des zones à urbaniser opérationnelles à vocation d'habitat.

Dans les secteurs concernés, la Grangelot, les Jaillots et Saint Clair, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3).

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1AUA 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements, de même que les captages, réserves d'eau....*

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature ;

- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les terrains de camping ;
- Les parcs d'attraction.

#### **ARTICLE 1AUA 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Il est imposé :

- Zone 1AUA de La Grangelot, 20% de logements sociaux ;
- Zone 1AUA des Jaillots, 20% de logements sociaux ;
- Zone 1AUA de Saint-Clair, 75% de logements sociaux.

### **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE 1AUA 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, EXISTANTES OU PROJETEES**

L'implantation des constructions se fera selon l'organisation prévue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

##### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions sera limitée selon les règles fixées dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

#### **ARTICLE 1AUA 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Se reporter à la disposition générale n°12.

La configuration et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

#### **ARTICLE 1AUA 2.3 -TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Il est imposé :

- Pour les parcelles inférieures à 500m<sup>2</sup>, 20% de surface perméable et 10% de surface de pleine terre ;
- Pour les parcelles d'une superficie comprise entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>, 30% de surface perméable et 15% de surface de pleine terre ;
- Pour les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, 40% de surface perméable et 20% de surface de pleine terre.

**OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les plantations existantes (*hors repérage au plan de zonage*) seront maintenues, excepté les plantations d'espèces envahissantes, ou remplacées par des plantations équivalentes dans la proportion de 2 pour 1.

Pour les opérations d'ensemble créant plusieurs logements, un espace vert commun devra être aménagé et arboré et représenter une surface d'au moins 10 %, dont 5 % plantés d'arbres nourriciers de la surface totale de l'opération. Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées, adaptées aux évolutions pédo-climatiques selon la liste du Titre 8.

**ARTICLE 1AUA 2.4 -STATIONNEMENT**

Se reporter à la disposition générale n°12.

Pour les constructions neuves, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques, excepté en cas d'impossibilité technique de la parcelle liée notamment à sa configuration, topographie...

**Opération à vocation d'habitat :**

Il est imposé la réalisation d'une place de stationnement minimum par logement.

Les prescriptions spécifiques des OAP devront être appliquées.

**Pour le stationnement vélo :**

Les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.

Pour l'habitat collectif, il est imposé au minimum un local fermé dimensionné pour 2 places de stationnement vélo par logement.

Pour les bureaux, il est imposé au minimum un stationnement vélo couvert par bureau ou par tranche 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se reporter à la disposition générale n°14.

# REGLEMENT DE LA ZONE 1AUB

## CARACTERE DE LA ZONE

Les dispositions générales s'appliquent.

La zone 1AUB doit accueillir de l'habitat diversifié avec une mixité de fonctions.

Dans le secteur concerné de Bel Air Sud, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3).

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1AUB 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

#### **Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Les constructions entrant dans les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Bureau », sont autorisés uniquement en rez-de-chaussée des immeubles de logements selon les dispositions prévues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements, de même que les captages, réserves d'eau...*

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature ;
- Les terrains de camping ;
- Les parcs d'attraction.

**ARTICLE 1AUB 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non règlementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**ARTICLE 1AUB 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, EXISTANTES OU PROJETEES**

L'implantation des constructions se fera selon l'organisation prévue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit en retrait à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives ;
- Soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 7 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 7 mètres (dans ce cas, hauteur de 7,00 mètres maximum).

L'implantation des annexes doit obligatoirement être réalisée sur une limite séparative (sauf contraintes techniques ou topographiques).

En bordure des zones agricoles et naturelles, les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 5,00 mètres des limites séparatives.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions sera limitée selon les règles fixées dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

**ARTICLE 1AUB 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Se reporter à la disposition générale n°12.

La configuration et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

## **ARTICLE 1AUB 2.3 -TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Les stationnements et tout aménagement extérieur ainsi que les voies d'accès seront perméables, excepté en cas de contrainte technique ou réglementaire.

**Il est imposé :**

- Pour les parcelles inférieures à 500m<sup>2</sup>, 20% de surface perméable et 10% de surface de pleine terre ;
- Pour les parcelles d'une superficie comprise entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>, 30% de surface perméable et 15% de surface de pleine terre ;
- Pour les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, 40% de surface perméable et 20% de surface de pleine terre.

### **OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les plantations existantes (*hors repérage au plan de zonage*) seront maintenues, excepté les plantations d'espèces envahissantes, ou remplacées par des plantations équivalentes dans la proportion de 2 pour 1.

Pour les opérations d'ensemble créant plusieurs logements, un espace vert commun devra être aménagé et arboré et représenter une surface d'au moins 10 %, dont 5 % plantés d'arbres nourriciers de la surface totale de l'opération.

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées, adaptées aux évolutions pédo-climatiques selon la liste du Titre 8.

Tout au long de la bande de recul d'implantation des constructions de 5,00 mètres imposée par rapport aux limites avec la zone agricole et la zone naturelle, il est imposé des plantations d'essences locales adaptées aux évolutions pédo-climatiques, avec au moins 5 essences différentes dont aucune des essences ne représentera plus de 50 % du total.

## **ARTICLE 1AUB 2.4 -STATIONNEMENT**

Pour les constructions neuves, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques, excepté en cas d'impossibilité technique de la parcelle liée notamment à sa configuration, topographie...

### Opération à vocation d'habitat :

Il est imposé la réalisation d'une place de stationnement minimum par logement.

Les prescriptions spécifiques des OAP devront être appliquées.

### Pour le stationnement vélo :

Les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.

- Pour l'habitat collectif, il est imposé au minimum un local fermé dimensionné pour 2 places de stationnement vélo par logement.
- Pour les bureaux, il est imposé au minimum un stationnement vélo couvert par bureau ou par tranche 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se reporter à la disposition générale n°14.

# REGLEMENT DE LA ZONE 1AUC

## CARACTERE DE LA ZONE

Les dispositions générales s'appliquent.

La zone 1AUC doit accueillir des résidences démontables.

Dans les secteurs concernés, Rue de Bel Air et Saint Clair, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3).

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1AUC 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieu de culte			X
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

#### **Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

- Les constructions entrant dans la sous-destination « **logement** », sont autorisés uniquement pour de l'habitat léger et démontable ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements, de même que les captages, réserves d'eau...*

**Sont interdits :**

- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature ;
- Les terrains de camping ;
- Les parcs d'attraction.

**ARTICLE 1AUC 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non règlementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE 1AUC 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, EXISTANTES OU PROJETEES**

L'implantation des constructions se fera selon l'organisation prévue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

En bordure des zones agricoles et naturelles, les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 5,00 mètres des limites séparatives.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions sera limitée selon les règles fixées dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

**ARTICLE 1AUC 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

La configuration et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

L'habitat léger et démontable devra rechercher la meilleure insertion dans le paysage tant au niveau des formes que de l'aspect architectural.

**ARTICLE 1AUC 2.3 -TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

La zone doit rester perméable à l'exception des bâtis démontables.

**OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les plantations existantes (*hors repérage au plan de zonage*) seront maintenues, excepté les plantations d'espèces envahissantes, ou remplacées par des plantations équivalentes dans la proportion de 2 pour 1.

Tout au long de la bande de recul d'implantation des constructions de 5,00 mètres imposée par rapport aux limites avec la zone agricole et la zone naturelle, il est imposé des plantations d'essences locales adaptées aux évolutions pédo-climatiques, avec au moins 5 essences différentes dont aucune des essences ne représentera plus de 50 % du total.

#### **ARTICLE 1AUC 2.4 -STATIONNEMENT**

Le stationnement se fera selon le schéma prévu dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se reporter à la disposition générale n°14.

## REGLEMENT DE LA ZONE 1AUX

### CARACTERE DE LA ZONE

Les dispositions générales s'appliquent.

La zone 1AUX est une zone à urbaniser, à vocation économique.

Dans le secteur concerné du Pré Saint-Germain, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3).

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1AUX 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

#### **Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

- Les constructions entrant dans la sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » sont autorisées à condition que la surface de plancher soit supérieure à 300m<sup>2</sup> et inférieure à 1 000m<sup>2</sup>.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements, de même que les captages, réserves d'eau...*

**Sont interdits :**

- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les terrains de camping
- Les parcs d'attraction

**ARTICLE 1AUX 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE 1AUX 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, EXISTANTES OU PROJETEES**

L'implantation des constructions n'est pas réglementée à condition de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur maximum des constructions est fixée à 15 m à l'égout du toit.**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

**ARTICLE 1AUX 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Se reporter à la disposition générale n°12.

**ARTICLE 1AUX 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes (*hors repérage au plan de zonage*) seront maintenues, excepté les plantations d'espèces envahissantes, ou remplacées par des plantations équivalentes dans la proportion de 2 pour 1.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour un emplacement. Ces plantations peuvent être dispersées au sein de l'espace ou regroupées. Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées, adaptées aux évolutions pédo-climatiques selon la liste du Titre 8.

Des haies bocagères plantée d'essences locales ou adaptées aux évolutions pédo-climatiques, et avec au moins 5 essences différentes dont aucune des essences ne représentera plus de 50 % masqueront les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

Des plantations irrégulières (hauteur, nombre et type d'essences locales choisi...) devront être réalisées pour absorber le volume des bâtiments à vocation économique.

Tout au long de la bande de recul d'implantation des constructions de 5,00 mètres imposée par rapport aux limites avec la zone agricole et la zone naturelle, il est imposé des plantations d'essences locales adaptées aux évolutions pédo-climatiques, avec au moins 5 essences différentes dont aucune des essences ne représentera plus de 50 % du total.

**PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE MAINTIEN DES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Se reporter à la disposition générale n°13.

### **CARACTERISTIQUES DES CLOTURES POUR PERMETTRE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES OU FACILITER L'ECOULEMENT DES EAUX**

Dans le périmètre de la zone inondable reporté sur le plan de zonage, les clôtures doivent rester perméables et permettre ainsi l'écoulement des eaux.

Les clôtures respecteront les dispositions des clôtures présentes en disposition générale n°12.

#### **CLOTURES**

L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

- Les clôtures seront constituées soit :
  - o D'une haie taillée
  - o D'une haie doublée d'un grillage à l'intérieur de la haie.
- Si un grillage est présent (hauteur maximum 2,00 mètres), il sera de teinte foncée et mate (gris, marron, vert) avec une maille rectangulaire ou carré supérieure ou égale à 12x12 cm sur la partie basse et pouvant être réduite sur la partie haute du grillage.
- Les grillages soudés sont autorisés (doublé d'une haie).
- Les haies devront être réalisées :
  - o Avec des essences locales ou adaptées aux évolutions pédo-climatiques ;
  - o Avec au moins 5 essences différentes dont aucune des essences ne représentera plus de 50 %.

Les résineux sont interdits. Les essences autorisées sont listées dans le Titre 8 du document.

- Seule la restauration des murs existants est admise.
- Les murs de soutènement sont autorisés.
- Les murs de clôture existants et les murs de soutènement doivent disposer d'un couronnement réalisé conformément aux modèles traditionnels, à savoir selon les cas :
  - o Couverture en tuiles de couleur rouge nuancé ;
  - o Dalles en pierres
  - o Pierres posées en délit et jointoyées ou non.
- Les portails et les piliers doivent être sobre.
- Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions ou pour des règles de sécurité publique.

#### **ARTICLE 1AUX 2.4 - STATIONNEMENT**

Se reporter à la disposition générale n°12.

**Dans le cas de nouvelles constructions, il est exigé une surface de stationnement équivalente à 25% de l'emprise au sol des constructions.**

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se reporter à la disposition générale n°14.

**TITRE 4 :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

# REGLEMENT DE LA ZONE A ET DU SECTEUR An

## CARACTERE DE LA ZONE

Les dispositions générales s'appliquent.

Les zones A et An sont des zones agricoles. Elles sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le sous-secteur An est plus particulièrement à protéger au vu des enjeux paysagers (vue sur Cluny, enveloppe agricole autour de l'urbanisation) et/ou de bonne valeur agronomique avec des enjeux de maraichage, verger aux abords du centre.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

**En zone A :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique		X	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieu de culte			X
Autres équipements recevant du public			X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

**En zone An :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

**Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :****En zone A**

A condition d'être lié et nécessaire, **complémentaire et accessoire en tant que source de diversification économique à une exploitation agricole existante**, sont autorisés :

- L'hébergement touristique (chambre d'hôte, ferme auberge...) ;
- Les constructions et installations 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 ;

À condition d'être lié et nécessaire à une exploitation agricole existante, les constructions entrant dans la sous-destination « **logement** » sont autorisées. Elles sont limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doivent s'implanter à proximité immédiate des bâtiments agricoles (moins de 100,00 mètres sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques).

**En secteur An**

Les constructions entrant dans la sous-destination « **Exploitations agricoles** » sont autorisées uniquement pour les abris d'animaux, dans la limite de 15 m<sup>2</sup> et en restant démontables.

**En zone A et en secteur An :**

Les changements de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont autorisés.

Les constructions entrant dans les sous-destinations « **Restauration** », « **Hébergement hôtelier et touristique** » et « **Autres équipements recevant du public** », « **Artisanat et commerce de détail** » et « **Industrie** » sont autorisées dans le cadre des changements de destination identifiés au règlement graphique suivant la liste du Titre 7 du présent règlement.

Pour les **constructions à usage d'habitation existantes** et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert pour partie (toiture) sont encore assurés à la date de la demande, sont autorisés :

- L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension) ;
- Les extensions d'agrément (véranda, ombrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. La surface de plancher est limitée à 30 m<sup>2</sup>.
- Les annexes (3 au maximum) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (la surface totale des 3 annexes<sup>2</sup> ne dépassera pas 50 m<sup>2</sup>) et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20,00 mètres de l'habitation (sauf contraintes techniques ou topographiques) ;
- Les piscines (une par habitation existante) à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20,00 mètres de l'habitation (sauf contraintes techniques ou topographiques).

Pour la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », les aménagements ou constructions sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les constructions sont interdites à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

**Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :**

- Les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les terrains de camping ;
- Les parcs d'attraction.

**ARTICLE A 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

---

<sup>2</sup> Par exemple : 2 x 25m<sup>2</sup> ou 1 x 10m<sup>2</sup> et 2 x 20m<sup>2</sup>.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, EXISTANTES OU PROJETEES**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement des RD 980 et 981 ;
- 10 mètres de l'alignement des RD 152 et 15 ;
- 5,00 mètres de l'alignement des autres voies.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions d'habitation doivent s'implanter :

- Soit en retrait à une distance au moins égale à 3,00 mètres des limites séparatives.
- Soit sur limite séparative.

S'ils ne sont pas accolés à l'habitation, les garages devront être implantés au plus près de l'accès à la parcelle (sauf contraintes techniques ou topographiques).

Les constructions liées à l'activité agricole doivent s'implanter en retrait à une distance au moins égale à 5,00 mètres des limites séparatives.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas le recul demandé par rapport à l'alignement ou par rapport aux limites séparatives est possible sans aggravation de la situation de non-conformité.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les locaux accessoires aux logements, de type constructions annexes doivent s'implanter au plus près des bâtiments existants et dans la limite maximale de 20,00 mètres par rapport à la construction principale sauf en cas de contrainte technique ou topographique.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 7,00 mètres à l'égout du toit pour les habitations
- 3,50 mètres à l'égout du toit pour les annexes.
- 12,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

**Dans le secteur An :**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 4,00 mètres pour les constructions d'abris d'animaux.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

**ARTICLE A 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Se reporter à la disposition générale n°12.

**PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER, CONSERVER, METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER POUR DES MOTIFS CULTURELS, HISTORIQUES OU ARCHITECTURAUX**

Se reporter au Titre 6.

**ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Les stationnements et tout aménagement extérieur ainsi que les voies d'accès seront perméables, excepté en cas de contrainte technique ou réglementaire.

**OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les plantations existantes (*hors repérage au plan de zonage*) seront maintenues, excepté les plantations d'espèces envahissantes, ou remplacées par des plantations équivalentes dans la proportion de 2 pour 1.

**PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE MAINTIEN DES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Se reporter à la disposition générale n°13.

**CARACTERISTIQUES DES CLOTURES POUR PERMETTRE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES OU FACILITER L'ECOULEMENT DES EAUX**

Dans le périmètre de la zone inondable reporté sur le plan de zonage, les clôtures doivent rester perméables et permettre ainsi l'écoulement des eaux.

Les clôtures respecteront les dispositions des clôtures présentes en disposition générale n°12.

**ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT**

Se reporter à la disposition générale n°12.

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se reporter à la disposition générale n°14.

**TITRE 5 :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

# REGLEMENT DE LA ZONE N ET DES SECTEUR Nj, NI, Nd, ET Nx

## CARACTERE DE LA ZONE

Les dispositions générales s'appliquent.

Les zones naturelles sont à protéger en raison des boisements présents, cours d'eau, secteurs humides, enjeux écologiques...

Plusieurs secteurs sont identifiés :

- Nj : secteur de jardins partagés ;
- NI : secteur naturel de loisirs ;
- Nd : secteur naturel lié à un service public ;
- Nx : secteur naturel à vocation économique inconstructible.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

*Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.*

#### En zone N :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieu de culte			X
Autres équipements recevant du public			X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

**En secteur Nj :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

**En secteur NI :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X

<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif		X	
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

**En secteur Nd :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

**En secteur Nx :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

**Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :****En zone N**

Les changements de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont autorisés.

Les constructions entrant dans la sous-destination « **Exploitations agricoles** » sont autorisées uniquement pour les abris d'animaux, dans la limite de 15 m<sup>2</sup> et en restant démontables.

Pour les **constructions à usage d'habitation existantes** et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert pour partie (toiture) sont encore assurés à la date de la demande, sont autorisés :

- L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension) ;
- Les extensions d'agrément (véranda, ombrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. La surface de plancher est limitée à 30m<sup>2</sup>.
- Les annexes (3 au maximum) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (la surface totale des 3 annexes<sup>3</sup> ne dépassera pas 50 m<sup>2</sup>) et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20,00 mètres de l'habitation (sauf contraintes techniques ou topographiques) ;

<sup>3</sup> Par exemple : 2 x 25m<sup>2</sup> ou 1 x 10m<sup>2</sup> et 2 x 20m<sup>2</sup>.

- Les piscines (une par habitation existante) à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20,00 mètres de l'habitation (sauf contraintes techniques ou topographiques).

#### **En secteur Nj**

Les constructions entrant dans la sous-destination « **Autres équipements recevant du public** » et « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées uniquement pour des petits abris de jardins limités à 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **En secteur NI**

Les constructions entrant dans les sous-destination « **Équipement sportif** » et « **Autres équipements recevant du public** » sont autorisées uniquement dans le polygone d'implantation identifié au règlement graphique.

#### **En secteur Nd**

Les constructions et aménagements entrant dans la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées uniquement pour du stockage de matériel de collecte (conteneurs, bornes verre/papier, outillage) et un atelier de montage et de réparation de ces matériels. Au total, les nouvelles constructions sont limitées à 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **En secteur Nx**

Les nouvelles constructions sont interdites.

Les sous-destinations « **Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** », « **Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », « **Autres équipements recevant du public** », « **Entrepôt** » et « **Bureau** » sont uniquement autorisés dans l'existant et sous réserve de ne générer aucune pollution.

#### **En zone N et en secteurs Nj, NI, Nd et Nx**

Pour la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », les aménagements ou constructions sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les constructions sont interdites à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

#### **Usage, affectation des sols et type d'activités interdits dans toute la zone :**

- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les terrains de camping ;
- Les parcs d'attraction.

#### **ARTICLE N 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, EXISTANTES OU PROJETEES**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 15,00 mètres de l'alignement des RD 980 et 981 ;
- 10,00 mètres de l'alignement des RD 152 et 15 ;
- 3,00 mètres de l'alignement des autres voies.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions d'habitation doivent s'implanter en retrait à une distance au moins égale à 3,00 mètres des limites séparatives.

L'implantation des annexes doit obligatoirement être réalisée sur une limite séparative sauf contraintes techniques ou topographiques.

S'ils ne sont pas accolés à l'habitation, les garages devront être implantés au plus près de l'accès à la parcelle et sur une limite séparative (sauf contraintes techniques ou topographiques).

Les constructions liées à l'activité agricole doivent s'implanter en retrait à une distance au moins égale à 5,00 mètres des limites séparatives.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas le recul demandé par rapport à l'alignement ou par rapport aux limites séparatives est possible sans aggravation de la situation de non-conformité.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les locaux accessoires aux logements, de type constructions annexes doivent s'implanter au plus près des bâtiments existants et dans la limite maximale de 20,00 mètres par rapport à la construction principale (sauf contraintes techniques ou topographiques).

**En secteur Nj**

Il est possible de faire **1** abri de jardin au maximum par jardin.

**En secteur Nd**

Il est possible de faire **2** constructions ou aménagements.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****En zone N**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 7,00 mètres pour les extensions et à 3,50 mètres à l'égout du toit pour les annexes.

**En secteur Nj**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 2,50 mètres à l'égout du toit.

**En secteurs Ni et Nd**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 6,00 mètres à l'égout du toit.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

## **ARTICLE N 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Se reporter à la disposition générale n°12.

### **En secteur Nj**

Les abris de jardin autorisés doivent respecter les teintes suivantes ou similaires :

RAL 6020	RAL 7039	RAL 8014

### **PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER, CONSERVER, METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER POUR DES MOTIFS CULTURELS, HISTORIQUES OU ARCHITECTURAUX**

Se reporter au Titre 6.

## **ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Les stationnements et tout aménagement extérieur ainsi que les voies d'accès seront perméables, excepté en cas de contrainte technique ou réglementaire.

### **OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les plantations existantes (*hors repérage au plan de zonage*) seront maintenues, excepté les plantations d'espèces envahissantes, ou remplacées par des plantations équivalentes dans la proportion de 2 pour 1.

### **PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE MAINTIEN DES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Se reporter à la disposition générale n°13.

### **CARACTERISTIQUES DES CLOTURES POUR PERMETTRE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES OU FACILITER L'ECOULEMENT DES EAUX**

Dans le périmètre de la zone inondable reporté sur le plan de zonage, les clôtures doivent rester perméables et permettre ainsi l'écoulement des eaux.

Les clôtures respecteront les dispositions des clôtures présentes en disposition générale n°12.

## **ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT**

Se reporter à la disposition générale n°12.

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se reporter à la disposition générale n°14.

---

## TITRE 6 : PATRIMOINE

---

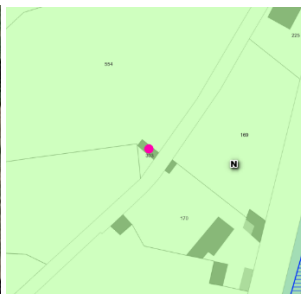
*Les extraits de plan ci-après concernent les éléments de patrimoine.  
Ces éléments sont identifiés avec un point rose.*

## 1. PETIT PATRIMOINE : PUIITS ET LAVOIRS

### LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : La Petouze / Parcelle : AB 303

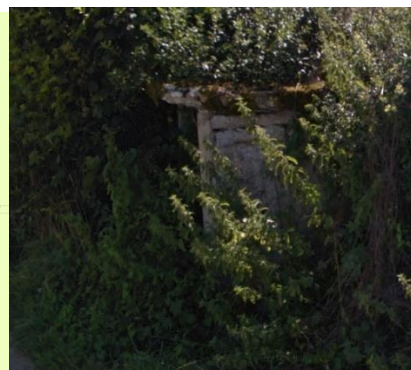
Désignation : Lavoir



### LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : La Cras / Parcelle : B 404

Désignation : Puits



### QUALIFICATION

- |                           |                                     |                  |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Élément arboré | <input type="checkbox"/>            |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/>            | - Paysage / Site | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public           | <input type="checkbox"/>            |                  |                                     |
| - Motif historique        | <input checked="" type="checkbox"/> |                  |                                     |
| - Motif culturel          | <input checked="" type="checkbox"/> |                  |                                     |
| - Motif écologique        | <input type="checkbox"/>            |                  |                                     |

### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

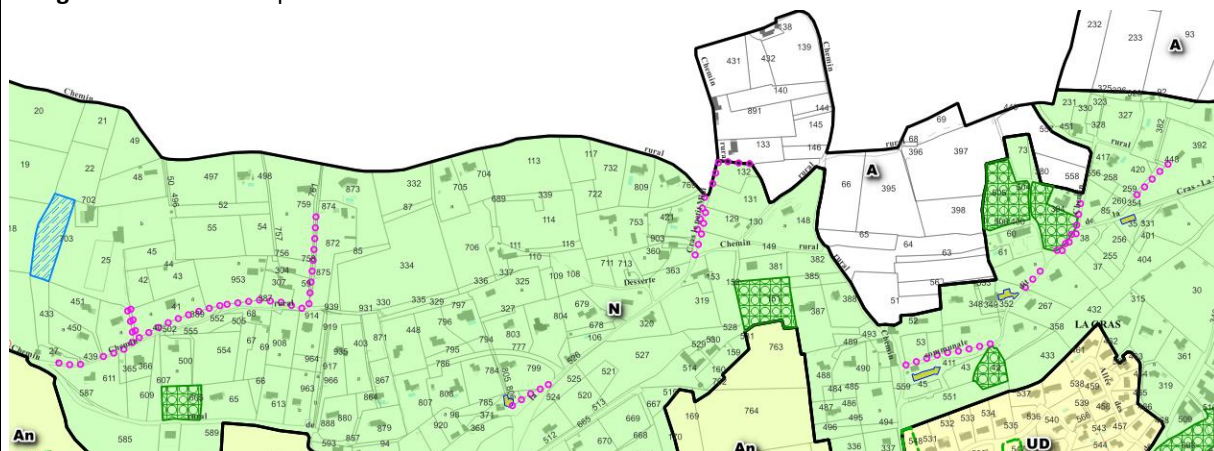
- Les éléments du petit patrimoine identifiés sont à préserver et valoriser.
- Maintenir les éléments maçonnés en pierres qui accompagnent les éléments repérés.

## 2. PETIT PATRIMOINE : MURETS EN PIERRES SECHES

### LOCALISATION / IDENTIFICATION

**Localisation :** La Cras / le long des voies communales

**Désignation :** murets en pierres sèches



### QUALIFICATION

- |                           |                                     |                  |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Élément arboré | <input type="checkbox"/>            |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/>            | - Paysage / Site | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public           | <input checked="" type="checkbox"/> |                  |                                     |
| - Motif historique        | <input checked="" type="checkbox"/> |                  |                                     |
| - Motif culturel          | <input checked="" type="checkbox"/> |                  |                                     |
| - Motif écologique        | <input type="checkbox"/>            |                  |                                     |

### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

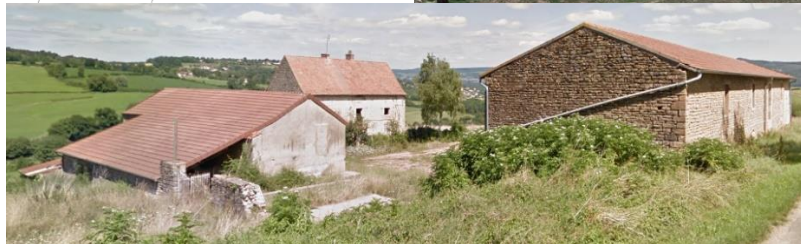
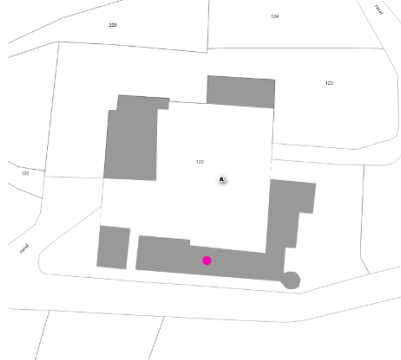
- Les éléments du petit patrimoine identifiés sont à préserver et valoriser.
- La création d'ouvertures dans le muret pour créer un accès agricole, routier ou modes actifs est possible mais doit rester adapté à son usage. La création d'ouverture est soumise à déclaration préalable.

### 3. BATIS REMARQUABLES

#### LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Ruffey / Parcelle : A 122

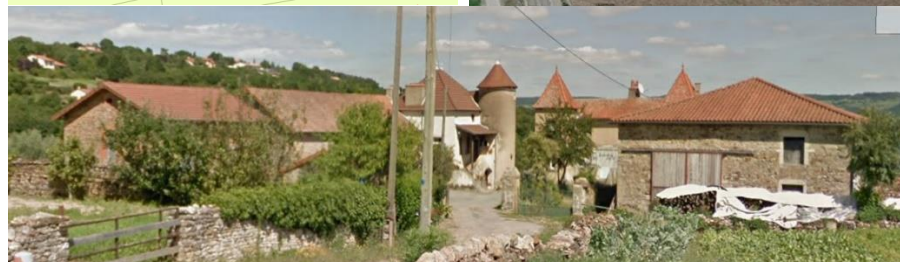
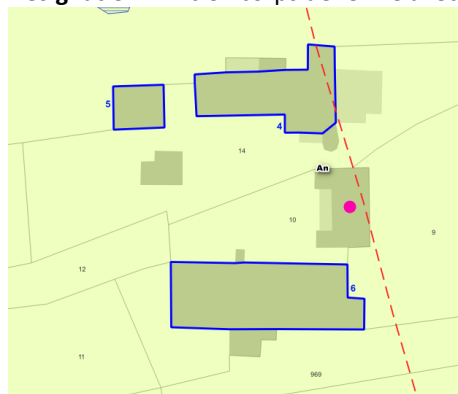
Désignation : Ancien corps de ferme avec cour centrale

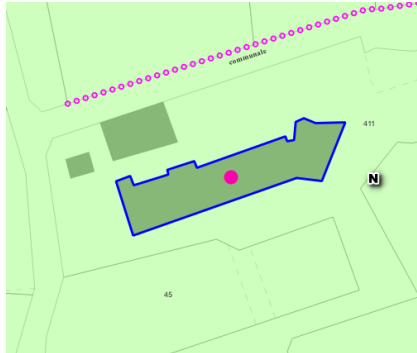
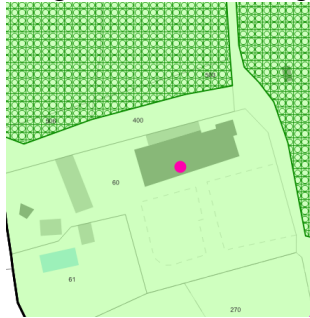
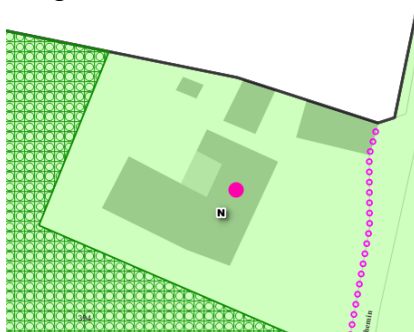


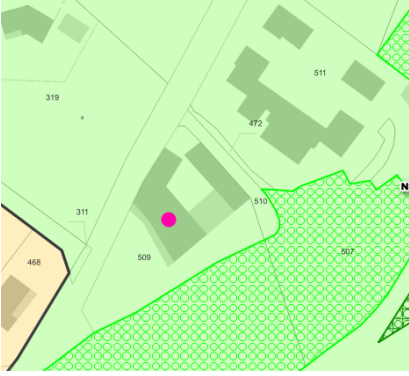
#### LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Les Plaines / Parcelle : B 10 et 14

Désignation : Ancien corps de ferme avec ses tours rondes et carrées

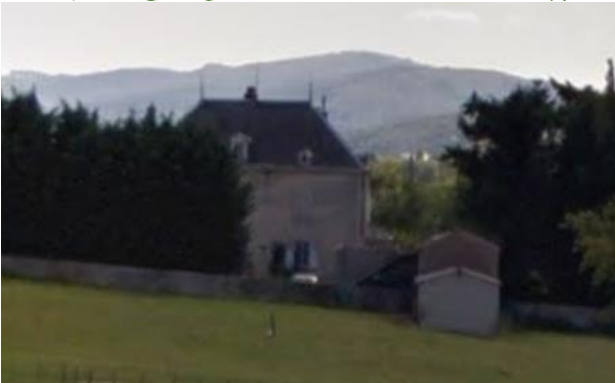


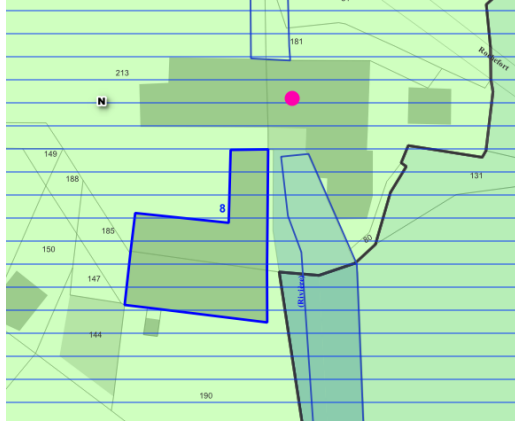
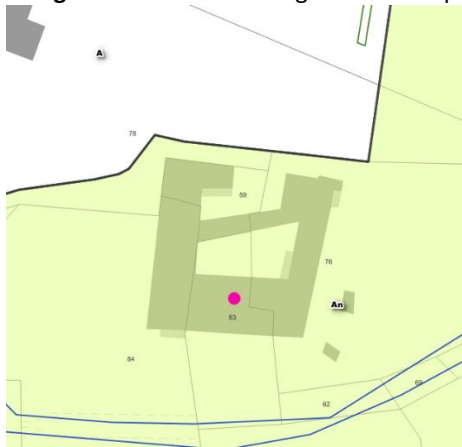
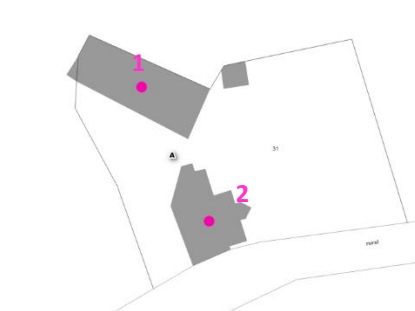
**LOCALISATION / IDENTIFICATION****Localisation** : Montillet / **Parcelle** : AR 317**Désignation** : Château de Montillet et son parc arboré**LOCALISATION / IDENTIFICATION****Localisation** : La Cras – La Murgère / **Parcelle** : AB 411**Désignation** : Maison bourgeoise**LOCALISATION / IDENTIFICATION****Localisation** : La Cras - Saint Lazare / **Parcelle** : AB 60**Désignation** : Maison bourgeoise et son parc arboré**LOCALISATION / IDENTIFICATION****Localisation** : La Cras - Saint Lazare / **Parcelle** : AB 394**Désignation** : Maison de maître

**LOCALISATION / IDENTIFICATION****Localisation :** La Cras - Saint Lazare / **Parcelle :** AB 509**Désignation :** Maison bourgeoise**LOCALISATION / IDENTIFICATION****Localisation :** Dagonnaux / **Parcelle :** ZK 18**Désignation :**

1 - Maison bourgeoise

2 - Pigeonnier

*Maison bourgeoise*

**LOCALISATION / IDENTIFICATION****Localisation** : Chemin de Rochefort / **Parcelle** : AC 181 et 213**Désignation** : Maison bourgeoise avec son allée d'arbres**LOCALISATION / IDENTIFICATION****Localisation** : Le Vergne / **Parcelle** : ZH 59, 76, 83 et 84**Désignation** : Maison bourgeoise et son parc arboré**LOCALISATION / IDENTIFICATION****Localisation** : Au cas Ouest / **Parcelle** : ZH 31**Désignation** : Maison bourgeoise

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Argerot / Parcelle : ZD 63 - 64

Désignation : Maison bourgeoise

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : La Grange Neuve / Parcelle : ZD 36

Désignation : Maison bourgeoise

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

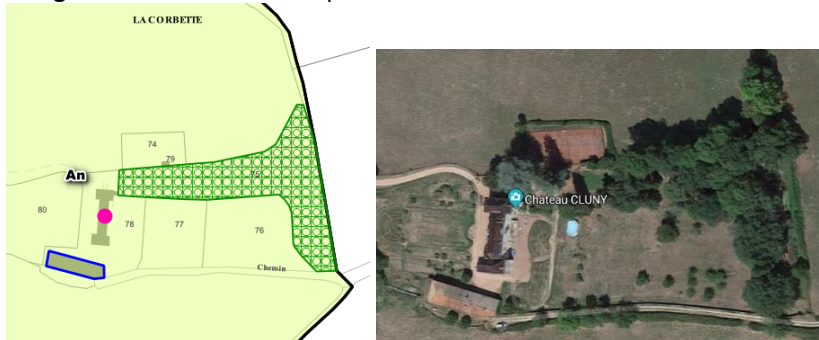
Localisation : La Raverotte / Parcelle : ZC 44, 45, 47 et 48

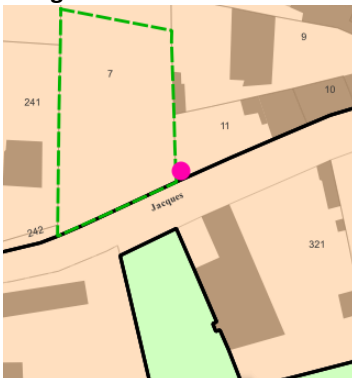
Désignation : Château et son parc arboré

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : La Corbette / Parcelle : ZC 75 à 78

Désignation : Château et son parc arboré

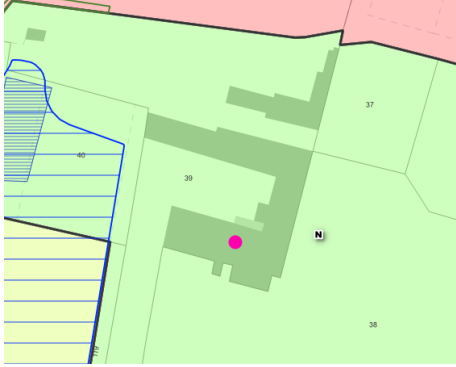


**LOCALISATION / IDENTIFICATION****Localisation** : La Corbette Sud / **Parcelle** : ZA 107, 108 et 110**Désignation** : Ancien corps de ferme avec une tour carrée**LOCALISATION / IDENTIFICATION****Localisation** : La Corbette Sud / **Parcelle** : ZA 179**Désignation** : Ancien corps de ferme avec son pigeonnier**LOCALISATION / IDENTIFICATION****Localisation** : Bel Air / **Parcelle** : AI 258**Désignation** : Maison bourgeoise et sa tour carrée**LOCALISATION / IDENTIFICATION****Localisation** : Rue Jacques Guéritaine / **Parcelle** : AO 11**Désignation** : Tour

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Bellecroix / Parcelle : ZE 39

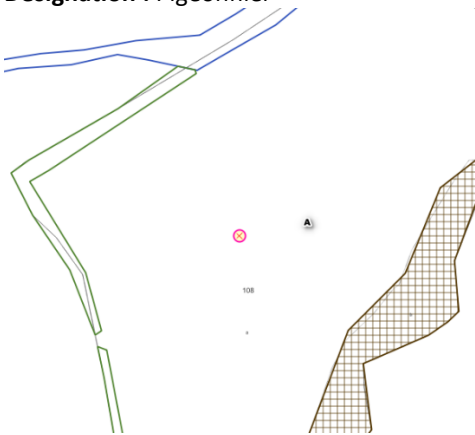
Désignation : Maison bourgeoise



**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Argerot / Parcelle : ZD 108

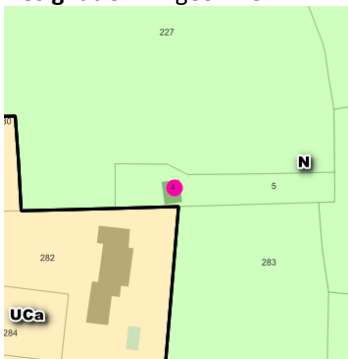
Désignation : Pigeonnier



**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Rue de Bel Air / Parcelle : AL 5

Désignation : Pigeonnier



**QUALIFICATION**

- |                           |                                     |                  |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Élément arboré | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input checked="" type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public           | <input type="checkbox"/>            |                  |                                     |
| - Motif historique        | <input checked="" type="checkbox"/> |                  |                                     |
| - Motif culturel          | <input checked="" type="checkbox"/> |                  |                                     |
| - Motif écologique        | <input type="checkbox"/>            |                  |                                     |

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**




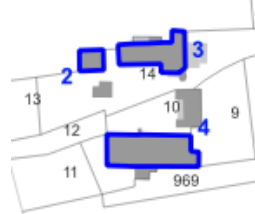

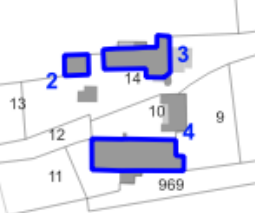

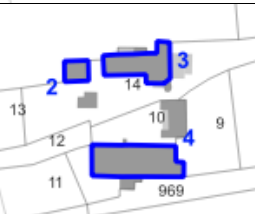

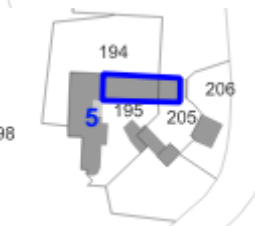

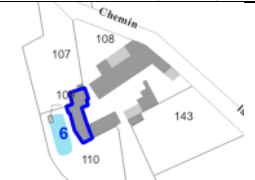


- Préservation et mise en valeur de ces éléments architecturaux et paysagers.
- Façades : préservation des façades en pierres, mise en valeur des éléments de décor architectural.
- La couleur des façades doit être conservée ou à défaut respecter le nuancier présent dans le règlement.
- La création d'ouvertures doit respecter les dimensions, symétries et le rythme existants.
- Les pierres d'angle, les encadrements, les arcs de décharge, les niches ornées, les décors de façade doivent être préservés et valorisés.
  
- Toitures : lors de la réfection de toiture des bâtiments principaux ou lors d'extension, il est nécessaire de respecter les pentes, les couleurs et l'aspect existants (toiture en ardoise des châteaux par exemple). Cette disposition peut ne pas être respectée dans le cadre de l'implantation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable en toiture, à condition d'être intégrés à la pente de la toiture.
- Les ouvertures de toit doivent respecter l'identité du bâtiment.
  
- Concernant les autres aspects des bâtiments et espaces extérieurs, il est nécessaire de se reporter aux articles de la zone concernée.
- Les possibilités d'aménagement, d'extension et de réalisation d'annexes sont définies au sein des articles de règlement de la zone concernée.
- Toutefois, l'implantation d'annexes et/ou la réalisation d'extensions autorisées ne doit pas masquer les perspectives sur le bâti principal depuis les voies de desserte.
  
- Les éléments accompagnant ces fermes, châteaux et maisons bourgeoises participant à la qualité du site doivent également être préservés selon ces mêmes dispositions, à savoir les tours rondes et carrées, les pigeonniers,...
- Les éléments du petit patrimoine tels que les murets en pierres sèches accompagnant ces bâtiments, ces parcs, le long des voies, doivent être préservés en pierres sèches et entretenus.
  
- Les parcs doivent être entretenus et il est nécessaire de maintenir et/ou planter des arbres d'essences locales et variées ou adaptés aux évolutions pédo-climatiques. Si des abattages sont nécessaires pour des raisons sanitaires ou en cas de chute accidentelle (tempête), les arbres doivent être replantés en même nombre avec des essences d'essences locales et variées ou adaptés aux évolutions pédo-climatiques.
- Les allées d'arbres accompagnant certaines propriétés doivent être préservées dans ces mêmes dispositions.

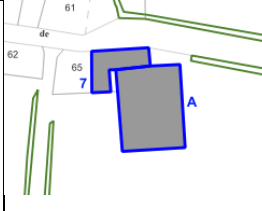





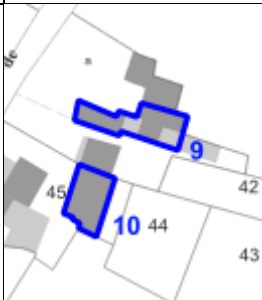


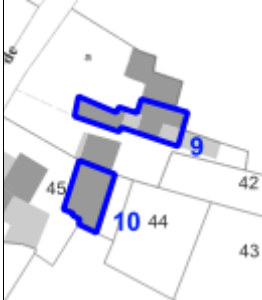


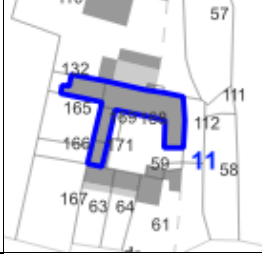


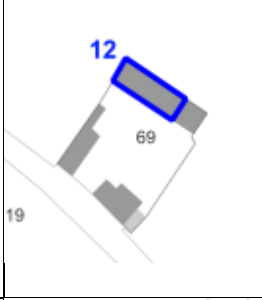

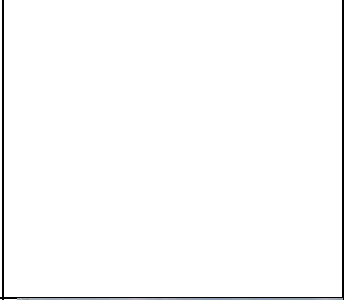



## **TITRE 7 : CHANGEMENTS DE DESTINATION**

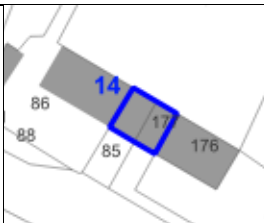


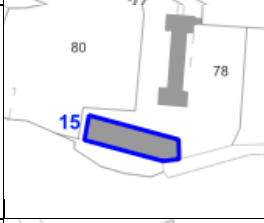

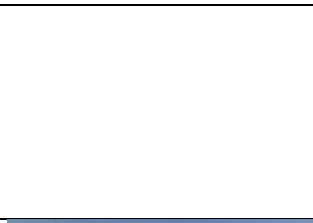







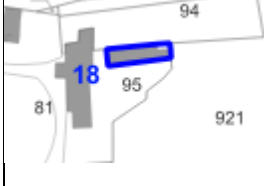


## LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme stipule que : «*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

### CHANGEMENT DE DESTINATION POUR DE L'HABITAT

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Extrait photoaérienne	Photo
1	La Cras - Saint Lazare Parcelle AB 35			
2	Les Plaines Parcelle B 14			
3	Les Plaines Parcelle B 14			
4	Les Plaines Parcelle B 10			
5	La Combe Naguin Parcelles ZA 195, 205			
6	La Corbette Sud Parcelle ZA 108			

7	Argerot Parcelle ZD 65			
8	Rochefort Parcelles AC 185 - 213			
9	Les Brouillards Parcelle ZE 47			
10	Les Brouillards Parcelle ZE 45			
11	Argerot Parcelles ZD 132, 168, 169, 170, 171			
12	La Gremoule Parcelle ZD 69			
13	Au Gué Marion Parcelle AK 27			

14	La Corbette Parcelles ZC 86, 177			
15	La Corbette Parcelle ZC 78			
16	La Corbette Parcelle ZC 43			
17	Dagonnaux Parcelle ZK 46			 
18	La Cras Parcelle B 95			

**CHANGEMENT DE DESTINATION POUR DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

A	Argerot Parcelle ZD 65			
---	---------------------------	---	--	---

**CHANGEMENT DE DESTINATION POUR DE L'HABITATION OU RESTAURATION OU HEBERGEMENT HOTELIER ET  
TOURISTIQUE OU ACTIVITE DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE**

B	Ruffey Parcelle A 122			
---	--------------------------	---	--	---

## **TITRE 8 : ESSENCES VEGETALES**

---



Commune de Clunys

NOM COMMUN

GENRE

ESPÈCES

ajonc d'Europe	<i>Ulex</i>	<i>europaeus</i>
amélanchier	<i>Amelanchier</i>	<i>ovalis</i>
arbousier commun	<i>Arbutus</i>	<i>unedo</i>
bagenaudier	<i>Colutea</i>	<i>arborescens</i>
boule de neige	<i>Viburnum</i>	<i>opulus roseum</i>
buis à feuilles rondes	<i>Buxus</i>	<i>sempervirens rotundifolia</i>
buisson ardent	<i>Pyracantha</i>	<i>coccinea</i>
cassis	<i>Ribes</i>	<i>nigrum</i>
cerisier tardif	<i>Prunus</i>	<i>serotina</i>
chalef argenté	<i>Eleagnus</i>	<i>ebbingei</i>
charme	<i>Carpinus</i>	<i>betulus</i>
châtaignier	<i>Castanea</i>	<i>sativa</i>
chêne pédonculé	<i>Quercus</i>	<i>robur</i>
chêne pubescent	<i>Quercus</i>	<i>pubescens</i>
chêne vert	<i>Quercus</i>	<i>ilex</i>
chèvrefeuille du Japon	<i>Lonicera</i>	<i>halliana japonica</i>
cormier	<i>Sorbus</i>	<i>domestica</i>
cornouiller mâle	<i>Cornus</i>	<i>mas</i>
cornouiller sanguin	<i>Cornus</i>	<i>sanguinea</i>
érable champêtre	<i>Acer</i>	<i>campestre</i>
frêne commun	<i>Fraxinus</i>	<i>excelsior</i>
fusain d'Europe	<i>Euonymus</i>	<i>europaeus</i>
genêt à balais	<i>Cytisus</i>	<i>scoparius</i>
genévrier commun	<i>Juniperus</i>	<i>communis</i>
groseillier à maquereau	<i>Ribes</i>	<i>uva crispata</i>
groseillier rouge	<i>Ribes</i>	<i>rubrum</i>
houx	<i>Ilex</i>	<i>aquifolium</i>
laurier-tin, viorne tin	<i>Viburnum</i>	<i>tinus</i>
lierre arborescent	<i>Hedera</i>	<i>helix arborescens</i>
lilas commun	<i>Syringa</i>	<i>vulgaris et variétés</i>
mahonia	<i>Mahonia</i>	<i>aquifolium</i>
merisier	<i>Prunus</i>	<i>avium</i>
néflier d'Allemagne	<i>Mespilus</i>	<i>germanica</i>
noisetier	<i>Corylus</i>	<i>avellana</i>
oranger du Mexique	<i>Choysia</i>	<i>ternata</i>
poiriers	<i>Pyrus</i>	<i>variétés locales</i>
pommiers	<i>Malus</i>	<i>variétés locales</i>
prunellier	<i>Prunus</i>	<i>spinosa</i>
pruniers	<i>Prunus</i>	<i>variétés locales</i>
rosiers tolérant haies	<i>Rosa</i>	<i>variétés résistantes</i>
seringat commun	<i>Philadelphus</i>	<i>coronarius</i>
sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus</i>	<i>aucuparia</i>
sureau noir	<i>Sambucus</i>	<i>nigra</i>
sureau rouge	<i>Sambucus</i>	<i>racemosa</i>
tamaris de printemps	<i>Tamarix</i>	<i>pentandra</i>
tilleul à petites feuilles	<i>Tilia</i>	<i>cordata</i>
troène	<i>Ligustrum</i>	<i>vulgare</i>
viorne lantan	<i>Viburnum</i>	<i>lantana</i>

TYPE DE HAIE

DÉFENSIVE	AGRÈMENT	BRISE-VUE	FRUITIÈRE	BRISE-VENT	fort intérêt environnemental	acide +	neutre à calcaire	résist. sécheresse	humide	soleil	mi-ombre	ombre	odorant	couleur	époque	mellifère	comestible	animaux jardin	P/M/C	couleur automne	arbre	arbuscule	indigène stricte	régionale	exotique
●		●				●	●	●	●	●			●	●	Oc-Jn	●			P		●	●			EAt
	●	●		●	●		●	●		●			●	○	Av-Mi	●	●	●	C		●	●	●	●	
		●	●	●		●	n	●		●	●			○	Oc-Nv	●	●	●	P		●				E
		●			●		●			●	●			○	Mi-Jt				C			●	●	●	EAsiAf
		●		●	●		●	●	●	●	●		●	○	Mi-Jn				C		●	●			EAsi
●	●						●		●	●	●				Mr-Av	●			P			●		●	
			●			n					●	●	●	○	Av-Mi		●		C			●			EAsi
●	●				●	●	n	●		●	●		●	○	Mi-Jn	●	●	●	C		●	●	●	●	AmN
		●			●		●	●	●	●	●			○	Nv-Mr				P			●			EAsi
		●		●	●		●	●	●	●	●			○	Av-Mi				M		●			●	E
			●	●		●	●	●	●	●	●			○	Jn-Jt	●	●		C	●				●	
			●	●		●	●	●	●	●	●				Av-Mi				C		●		●	●	EAsi
			●	●		●	●	●	●	●	●				Av				CM		●		●	●	ES
		●		●		●	●	●	●	●	●				Av-Mi				P		●		●	●	EAtS
	●	●				●	●	●	●			●	○	○	Ao-Oc	●			P			gr			Asi
		●	●	●	●	●	n	●	●	●	●			○	Av-Mi		●		C		●		●		E
	●		●	●	●		●	●	●	●	●			○	Mr-Av	●	●	●	C	●		●			E
		●		●	●		●	●	●	●	●			○	Mi-Jt	●			C		●	●	●		EAsi
		●		●			●	●	●	●	●			○	Av-Mi	●			C	●	●	●	●	●	
		●		●	●		●	●	●	●	●			○	Av				C		●		●	●	E
	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●			○	Mi-Jn				C		●	●	●	●	E
	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●			○	Mi-Jn			●	C		●	●	●	●	E
	●		●	●	●		●	●	●	●	●			○	Av-Mi	●		●	C		●	●	●	●	EAsi
		●		●	●		●	●	●	●	●			○	Mr-Av	●	●	●	C		●	●	●	●	EAsi
		●		●	●		●	●	●	●	●			○	Av-Mi	●	●		C		●	●	●	●	EAt
		●	●	●	●		●	●	●	●	●			○	Mi-Jn			●	P		●	●	●	●	EAFN
		●		●	●		●	●	●	●	●			○	Nv-Mr				P		●	●	●	●	E
		●		●	●		●	●	●	●	●			○	Sp-Oc	●		●	P			gr		●	E
		●		●	●		●	●	●	●	●			○	Av-Mi				C		●		●	●	E
		●	●	●	●		●	●	●	●	●			○	Mr-Av	●	●	●	P		●				AmN
		●		●	●		●	●	●	●	●			○	Av-Mi	●	●	●	C	●	●		●	●	EAsi
		●		●	●		●	●	●	●	●			○	Mi-Jn	●	●	●	C		●	●	●	●	E
		●	●	●	●		●	●	●	●	●			○	Jv-Mr	●	●	●	C		●	●	●	●	Asi
		●	●	●	●		●	●	●	●	●			○	var				P			●			AmC
	●		●			●	●	●	●	●	●			○	Mi-Jn	●	●	●	C		●	●	●	●	EAt
		●		●			●	●	●	●	●			○	Av-Mi	●	●	●	C		●	●	●	●	EAsi
		●		●	●		●	●	●	●	●			○	Av	●	●	●	C		●	●	●	●	EAsi
		●		●	●		●	●	●	●	●			○	Av-Jn	●			C		●	●	●	●	EAsi
	●	●			●		●	●	●	●	●			○	Mi-Jt	●		●	C			●		●	EAsi
		●					●	●	●	●	●			○	Mi-Jn	●		●	C			●		●	EAsi
			●	●	●	b	●	●	●	●	●			○	Mi-Jn				C		●		●	●	EAsi
			●		●	n	●	●	●	●	●			○	Jn-Jt	●	●	●	C		●		●	●	EAsi
			●		●	n	●	●	●	●	●			○	Av-Mi	●	●	●	C		●	●	●	●	EAsi
			●		●	n	●	●	●	●	●			○	Av-Mi	●	●	●	C		●	●	●	●	EAsi
			●		●	n	●	●	●	●	●			○	Jt	●	●	●	C		●	●	●	●	EAsi
	●	●			●	●	●	●	●	●	●			○	Mi-Jn	●			PM		●	●	●	●	EAsi
	●			●	●	●	●			●	●			○	Mi-Jn	●			C		●	●	●	●	EAsi

Regiement

## LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

Liste réalisée par le Conservatoire botanique national du bassin parisien pour le Clunisois (liste transmise par Grégoire Duranel chargé de mission Natura 2000).

Essences de replantation en site Natura 2000 Clunisois		
Essences à favoriser dans les plantations	Alisier blanc, Alouchier	<i>Sorbus aria</i> (L.) Crantz, 1763
	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn., 1790
	Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i> Roth, 1788
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753
	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i> (Matt.) Liebl., 1784
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753
	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i> Willd., 1805
	Érable à feuilles d'obier	<i>Acer opalus</i> Mill., 1768
	Érable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753
	Érable de Montpellier	<i>Acer monspessulanum</i> L., 1753
	Érable plane	<i>Acer platanoides</i> L., 1753
	Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753
	Frêne à feuilles étroites	<i>Fraxinus angustifolia</i> subsp. <i>angustifolia</i> Vahl, 1804
	Frêne élevé	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753
	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L., 1753
	Petit orme	<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768
	Peuplier commun noir	<i>Populus nigra</i> L., 1753
	Peuplier Tremble	<i>Populus tremula</i> L., 1753
	Prunier merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755
	Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753
	Saule fragile	<i>Salix fragilis</i> L., 1753
	Saule marsault	<i>Salix caprea</i> L., 1753
	Sorbier alisier	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i> L., 1753	
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i> Scop., 1771	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i> Mill., 1768	
Essences non caractéristiques mais utilisables	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768
	Épicéa commun	<i>Picea abies</i> (L.) H.Karst., 1881
	Marronnier d'Inde	<i>Aesculus hippocastanum</i> L., 1753
	Orme de Hollande	<i>Ulmus x hollandica</i> Mill., 1768
	Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i> L., 1753
	Prunier domestique	<i>Prunus domestica</i> L., 1753
	Sapin de Douglas	<i>Pseudotsuga menziesii</i> (Mirb.) Franco, 1950
	Sapin de Vancouver	<i>Abies grandis</i> (Douglas ex D.Don) Lindl., 1833
	Sapin pectiné	<i>Abies alba</i> Mill., 1768
Essences à éviter	Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
	Chêne rouge	<i>Quercus rubra</i>
	Érable negundo	<i>Acer negundo</i>
	Faux-vernis du Japon (ou ailanthe)	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916
	Mimosa	<i>Acacia dealbata</i>
	Noyer noir d'Amérique	<i>Juglans nigra</i>
	Noyer royal	<i>Juglans regia</i> L., 1753
	Orne	<i>Fraxinus ornus</i> L., 1753
	Pruche de l'ouest	<i>Tsuga heterophylla</i>
	Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753
	Tulipier de Virginie	<i>Liriodendron tulipifera</i>

## **ANNEXES**

---

## ANNEXE 1 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DEFINITION
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitations forestières	Construction et entrepôt notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Il s'agit également des maisons forestières et les scieries.
Habitation	Logement	Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination hébergement. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;</li> <li>- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;</li> <li>- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</li> </ul> Exemples cités par l'arrêté : Maison individuelle, immeuble collectif
	Hébergement	Construction destinée à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit

		<p>l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations.</p> <p><i>Exemples cités par l'arrêté : Maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleurs, résidence autonomie</i></p>
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	<p>Construction commerciale destinée à la présentation et vente de bien directe à une clientèle.</p> <p>Construction artisanale destinée principalement à la vente de biens ou de services.</p> <p>Les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</p>
	Restauration	<p>Construction destinée à la restauration ouverte ou à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p>
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>Construction destinée 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.</p> <p>Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...</p>
	Hôtel	Construction destinée à l'accueil de touristes, 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
	Autre hébergement touristique	Construction (autres que les hôtels) destinée 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. à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques (mentionné à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée), accueillant une clientèle commerciale.
	<b>Equipement d'intérêt collectif</b>	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés

et services publics		Toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentré de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Construction des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Construction technique nécessaire au fonctionnement des services publics. Construction technique conçue spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains. Construction industrielle concourant à la production d'énergie. Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	Équipement d'intérêt collectif destiné à l'enseignement. Équipement d'intérêt collectif destiné à la petite enfance. Équipement d'intérêt collectif hospitalier. Équipement collectif accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
	Salles d'art et de spectacles	Construction destinée aux activités créatives, artistiques et de spectacle. Musée et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
	Équipement sportif	Équipement d'intérêt collectif destiné à l'exercice d'une activité sportive. Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ... <i>Exemples cités par l'arrêté : stade, gymnase, piscine ouverte au public</i>
	Autres équipements recevant du public	Équipement collectif destiné à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la sous-destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

		Equipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage. <i>Exemples cités par l'arrêté : lieu de culte, salle polyvalente, aire d'accueil des gens du voyage</i>
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire. Construction destinée à l'activité industrielle du secteur secondaire. Construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie. Services de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances. Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
	Entrepôt	Construction destinée au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
	Bureau	Construction destinée aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
	Centre de congrès et d'exposition	Construction destinée à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique avec des commandes livrées ou récupérées sur place

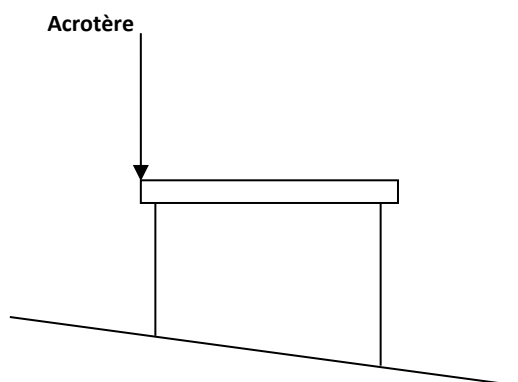
## ANNEXE 2 : GLOSSAIRE (TIENT COMPTE DE LA FICHE MINISTERE, SAUF GABARIT CAR PAS UTILISE, HAUTEUR, LIMITES SEPARATIVES)

### **ACCES**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### **ACROTERE**

Élément de façade, situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret, plein ou à claire-voie, situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



### **ADAPTATION :**

L'adaptation consiste à autoriser des travaux de confort, de commodité, de mise aux normes, comme par exemple la création d'ouverture.

### **AFFOUILLEMENT**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. Il délimite l'emprise du domaine public et sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section).

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés.

### **AMENAGEMENT**

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions 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 2 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.

### **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux, une construction existante en une autre destination, vocation (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation forestière ou agricole, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectifs).

### **CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Articles R. 421-12 du Code de l'urbanisme :

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration auprès du Maire de la commune avant le commencement des travaux dans le but de préserver une homogénéité paysagère au sein de la commune.

### **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.

### **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

### **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.

### **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.

### **FACADE**

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

### **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.

### **MODES ACTIFS**

Modes de transport moins polluants, moins dangereux et à moindre impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre : marche à pied, vélos, trottinettes, rollers,...

### **REFECTION**

La réfection d'une construction existante consiste à permettre le réaménagement d'une construction en mauvais état, sans aller jusqu'à sa reconstruction. La construction existante doit avoir une certaine consistance, sinon il s'agira d'une nouvelle construction. Cette notion est proche de celle de l'adaptation, c'est pourquoi les deux notions sont souvent visées ensemble. Des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général ou la destination de la construction constituent une adaptation et réfection d'une construction existante.

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.

**UNITE FONCIERE**

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