

# Commune de MESVRES

DEPARTEMENT DE LA SAÔNE-ET-LOIRE

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION



#### 4 – Règlement

Jun 2013

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire,  <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	POS approuvé le :	10 Février 1996
	Révision prescrite le :	24 Mai 2008
	Révision arrêtée le :	25 Mai 2012
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	



Atelier du triangle

P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. · R. BENOIT Architecte d.p.l.g. · D. GOUIN Architecte d'intérieur  
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**

Espace Entreprise Mâcon-Loché · 128, rue Pouilly Vinzelles · 71000 MACON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr



# SOMMAIRE

<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER.....</u></b>	<b><u>37</u></b>
<b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</u></b>	<b><u>49</u></b>
<b><u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</u></b>	<b><u>57</u></b>



# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme
- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites devront être signalées immédiatement à Direction régionale des affaires culturelles de Franche Comté – Service Régional de l'archéologie ;

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les

emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

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

La zone **UA**, zone qui comprend le centre ancien de Mesvres.

La zone **UE**, zone qui correspond aux zones urbaines récente à proximité du centre ancien dense

La zone **UF**, correspondant aux zones urbaines détachées du centre ancien.

La zone **UX**, zone réservée aux activités à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

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

La zone **1AU**, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante. C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation mixte.

La zone **2AU**, zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

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

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Elle comprend un secteur **Ah** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

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

La zone **N**, zone naturelle strictement protégée.

Elle comprend un secteur **Nh** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

Elle comprend un secteur **NL** correspondant aux terrains de sports.

## **ARTICLE 4 - DEFINITIONS**

### 1 - Adaptations mineures

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Bourgogne – service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON – 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

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

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

# **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

---

Cette zone correspond au centre bourg ancien. Cette zone dense est affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément normal : commerces, artisanat, services.

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

---

#### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1 - l'aménagement de terrains de camping,
- 2 - l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes,
- 3 - les carrières,
- 4 - les constructions à usage agricole.
- 5 - Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone

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

↳ Rappels

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - les démolitions sont soumises à permis de démolir.

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

- 1 - les aménagements et constructions à usage d'activités, sont admis à condition:
  - qu' ils soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
  - qu' ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,

- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

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

---

### **ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

#### 1 - Accès

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

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

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

#### 2 - Voirie

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

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

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

### **ARTICLE UA 4 - RESEAUX**

#### 1 - Eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement

##### 2.1 eaux usées.

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, émanant d'activités professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau, avant rejet dans le milieu naturel.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 2.3 - Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Tout ou partie des constructions devra s'implanter à proximité du domaine public de façon à conserver les « effets de rue » propre à cette zone ancienne du bourg.

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

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

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- En cas de réhabilitation ou extension d'une construction ne respectant pas la norme ci-dessus.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

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

2 - La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les talus artificiels de pente supérieure à .20 % en plus de la pente naturelle du terrain seront interdits ainsi que les buttes de terre.

3 – Forme :

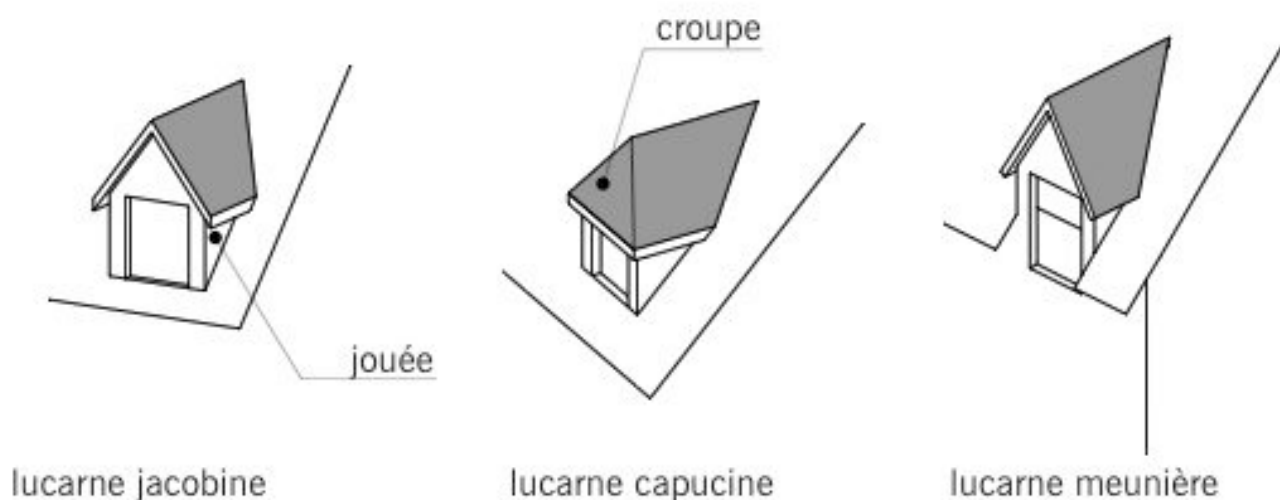
- les constructions devront s'inscrire dans une trame sensiblement orthogonale, les formes rondes étant interdites sur les bâtiments principaux. Les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations et les ouvrages à caractère d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles précisées ci-dessus ;
- toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite ;
- la pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70 % et. 100 %. Les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles précisées ci-dessus ;

- la toiture des bâtiments principaux sera constituée de 2 pans ou d'une combinaison de plusieurs pans. Aucune règle particulière n'est fixée en la matière pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général ;

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières.



Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

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

- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois ;
- les couvertures seront réalisées en tuile plate de Bourgogne, mécaniques ou à emboîtement, en ardoise, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels (tuiles, ardoises, ... ). Pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général, d'autres types de matériaux sont autorisés ;

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite,

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.

- les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit gris ocré à brun. Les enduits blancs, gris-ciment ou de couleur vive sont interdits. Des règles différentes sont autorisées pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations ainsi que pour les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

#### 5 - Clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 2 mètres. Toutefois, des exceptions pourront être faites dans le cas d'un mur se raccordant à un mur déjà existant et dépassant cette hauteur.

#### 6 - Recherche architecture bioclimatique

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

#### 7 - Dispositions particulières aux bâtiments existants

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

### **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS**

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

Le nombre d'aires de stationnement sera calculé au prorata des besoins engendrés par la construction. Il sera au minimum de 1 place supplémentaire par logement nouvellement créé.

Pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

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

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou

en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

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

3. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle ne comprend pas les aires de stationnement ou de desserte.

Les aires de stationnement des véhicules légers devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de stationnement. Les arbres seront plantés de façon à assurer un ombrage.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **ZONE UE**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère d'habitat de faible densité. Elle correspond au développement récent en continuité du centre bourg.

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

---

#### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1 - l'aménagement de terrains de camping,
- 2 - l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes,
- 3 - les carrières,
- 4 - les constructions à usage agricole.
- 5 - Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone

#### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Rappels

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - les démolitions sont soumises à permis de démolir.

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

- 1 - les aménagements et constructions à usage d'activités, sont admises à condition:
  - qu' ils soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
  - qu' ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

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

---

### **ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

#### 1 - Accès

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

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

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

#### 2 - Voirie

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

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

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

### **ARTICLE UE 4 - RESEAUX**

#### 1 - Eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par un raccordement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement

##### 2.1 eaux usées.

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, émanant d'activités professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau, avant rejet dans le milieu naturel.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### 2.3 - Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

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

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

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

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

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

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- En cas de réhabilitation ou extension d'une construction ne respectant pas la norme ci-dessus.

### **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

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

2 - La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les talus artificiels de pente supérieure à .20 % en plus de la pente naturelle du terrain seront interdits ainsi que les buttes de terre.

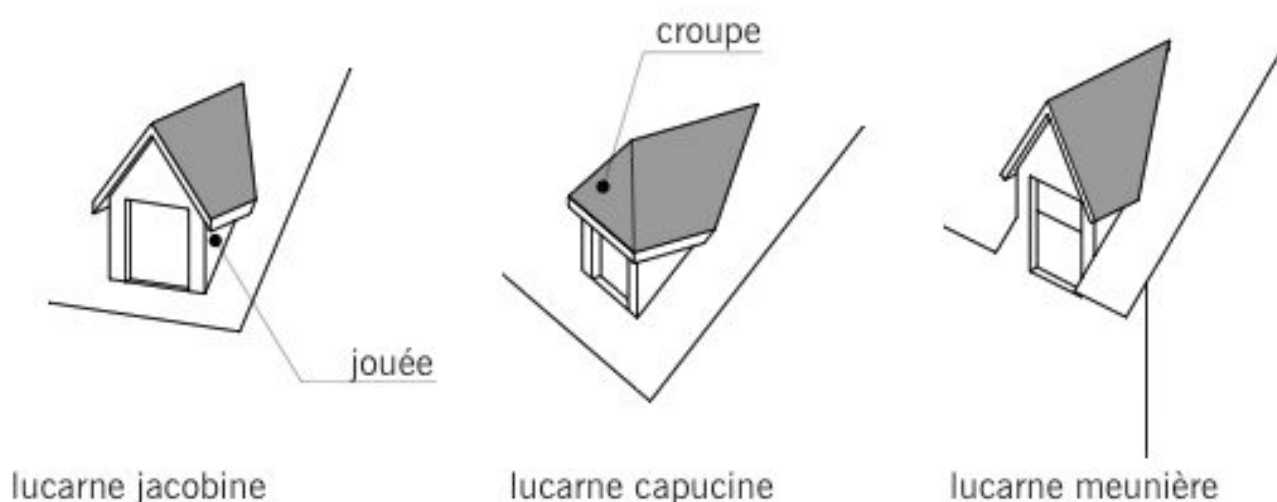
### 3 – Forme :

- les constructions devront s'inscrire dans une trame sensiblement orthogonale, les formes rondes étant interdites sur les bâtiments principaux. Les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations et les ouvrages à caractère d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles précisées ci-dessus ;
- toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite ;
- la pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70 % et 100 %. Les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles précisées ci-dessus ;
- la toiture des bâtiments principaux sera constituée de 2 pans ou d'une combinaison de plusieurs pans. Aucune règle particulière n'est fixée en la matière pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général ;

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières.



Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

### 4 - Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes) :

- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois ;

- les couvertures seront réalisées en tuile plate de Bourgogne, mécaniques ou à emboîtement, en ardoise, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels (tuiles, ardoises, ... ). Pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général, d'autres types de matériaux sont autorisés ;

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite,

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.

- les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit gris ocré à brun. Les enduits blancs, gris-ciment ou de couleur vive sont interdits. Des règles différentes sont autorisées pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations ainsi que pour les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

## 5 - Clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 2 mètres. Toutefois, des exceptions pourront être faites dans le cas d'un mur se raccordant à un mur déjà existant et dépassant cette hauteur.

## 6 - Recherche architecture bioclimatique

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

## 7 - Dispositions particulières aux bâtiments existants

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

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENTS**

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

Le nombre d'aires de stationnement sera calculé au prorata des besoins engendrés par la construction. Il sera au minimum de 2 places supplémentaires par logement nouvellement créé.

Pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

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

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

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

3. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

### **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle ne comprend pas les aires de stationnement ou de desserte.

Les aires de stationnement des véhicules légers devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de stationnement. Les arbres seront plantés de façon à assurer un ombrage.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,25.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.

- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ZONE UF

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

---

Ce sont des zones urbaines détachées du centre bourg dans lesquelles les possibilités de constructions sont plus limitées.

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

---

#### **ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1 - l'aménagement de terrains de camping,
- 2 - l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes,
- 3 - les carrières,
- 4 - les constructions à usage agricole.
- 5 - Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone

#### **ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Rappels

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - les démolitions sont soumises à permis de démolir.

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

- 1 - les aménagements et constructions à usage d'activités, sont admis à condition:
  - qu' ils soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
  - qu' ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

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

---

### **ARTICLE UF 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

#### 1 - Accès

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

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

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

#### 2 - Voirie

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

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

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

### **ARTICLE UF 4 - RESEAUX**

#### 1 - Eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement

##### 2.1 eaux usées.

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

En absence de réseau public, un assainissement individuel avec épuration par le sol sera admis ; il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, émanant d'activités professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau, avant rejet dans le milieu naturel.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### 2.3 - Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées, ni dans les fossés des routes départementales.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE UF 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

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

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

## **ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- En cas de réhabilitation ou extension d'une construction ne respectant pas la norme ci-dessus.

### **ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

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

2 - La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les talus artificiels de pente supérieure à .20 % en plus de la pente naturelle du terrain seront interdits ainsi que les buttes de terre.

3 – Forme :

- les constructions devront s'inscrire dans une trame sensiblement orthogonale, les formes rondes étant interdites sur les bâtiments principaux. Les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations et les ouvrages à caractère d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles précisées ci-dessus ;
- toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite ;

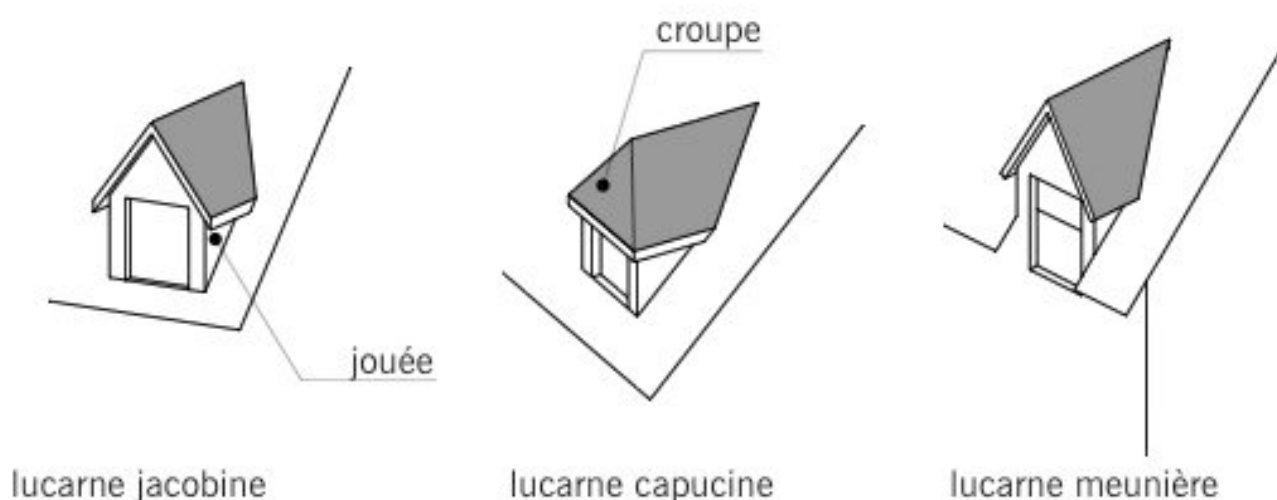
- la pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70 % et 100 %. Les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles précisées ci-dessus ;

- la toiture des bâtiments principaux sera constituée de 2 pans ou d'une combinaison de plusieurs pans. Aucune règle particulière n'est fixée en la matière pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général ;

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières.



Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

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

- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois ;

- les couvertures seront réalisées en tuile plate de Bourgogne, mécaniques ou à emboîtement, en ardoise, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels (tuiles, ardoises, ... ). Pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général, d'autres types de matériaux sont autorisés ;

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit enduite,

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.

- Les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit gris ocré à brun. Les enduits blancs, gris-ciment ou de couleur vive sont interdits. Des règles différentes sont autorisées pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations ainsi que pour les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

#### 5 - Clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 2 mètres. Toutefois, des exceptions pourront être faites dans le cas d'un mur se raccordant à un mur déjà existant et dépassant cette hauteur.

#### 6 - Recherche architecture bioclimatique

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

#### 7 - Dispositions particulières aux bâtiments existants

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

### **ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENTS**

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

Le nombre d'aires de stationnement sera calculé au prorata des besoins engendrés par la construction. Il sera au minimum de 2 places supplémentaires par logement nouvellement créé.

Pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

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

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.

- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

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

3. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

### **ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle ne comprend pas les aires de stationnement ou de desserte.

Les aires de stationnement des véhicules légers devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de stationnement. Les arbres seront plantés de façon à assurer un ombrage.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,25.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ZONE UX

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

---

Cette zone est réservée à l'implantation d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux ou à fonction d'entrepôt.

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

---

#### **ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielle, artisanales, de commerces, d'entrepôt ou de bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### Rappels

1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

1 - les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.

2 - les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la zone ou aux zones d'habitat du centre bourg.

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

---

#### **ARTICLE UX 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

##### 1 - Accès

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

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

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

## 2 - Voirie

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

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

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

## **ARTICLE UX 4 - RESEAUX**

### 1 - Eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement

#### 2.1 eaux usées.

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, émanant d'activités professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau, avant rejet dans le milieu naturel.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 2.3 - Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE UX 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s’implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d’emprise du domaine public.

Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à la limite d’emprise de la voie ferrée.

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

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

## **ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d’une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois :

- si la parcelle voisine n’est pas en zone UX, elles ne peuvent s’implanter sur les limites séparatives.

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

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,60.

## **ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du sol existant avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- En cas de réhabilitation ou extension d'une construction ne respectant pas la norme ci-dessus.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les annexes fonctionnelles des installations industrielles (tels que cheminées, tours, silos, etc... ) ni pour les équipements d'infrastructures (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ... ).

## **ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

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

2 - La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les talus artificiels de pente supérieure à .20 % en plus de la pente naturelle du terrain seront interdits ainsi que les buttes de terre.

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

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

Les matériaux de couverture devront par leur couleur, rappeler celle des matériaux traditionnels de la région.

- les teintes des enduits ou parements de façade, devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit gris ocré à brun : les enduits blancs, gris-ciment, ou de couleur vive sont interdits.

## Clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage doublé d'une haie. Toutefois, des exceptions pourront être faites dans le cas d'un mur se raccordant à un mur déjà existant et dépassant cette hauteur.

## Recherche architecture bioclimatique

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

## **ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENTS**

1 - Le stationnement des véhicules correspondant. au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - La surface des aires de stationnement sera au minimum de :

2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

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

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

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

3. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

## **ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts et plantées.

Les aires de stationnement des véhicules légers devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de stationnement. Les arbres seront plantés de façon à assurer un ombrage.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

# **TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER**

## ZONE 1AU

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

---

Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux nécessaires à la mise en conformité du réseau collectif d'assainissement et de la lagune, et qu'il pourra être fait application des articles L421-6 et R111-2 du code de l'urbanisme en attendant la réalisation des travaux.

Cette règle ne s'applique pas pour le secteur du centre bourg pour lequel il est admis la réalisation d'une micro station.

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

---

#### **ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1 - l'aménagement de terrains de camping,
- 2 - l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes,
- 3 - les carrières,
- 4 - les constructions à usage agricole.
- 5 - Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone

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

Rappels

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration

- Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants et la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal.
- La reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie, en cas de sinistre.

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

- \* Elles sont réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement. Elles doivent être alors compatible avec le respect, à terme, des orientations d'aménagement tel que présentées dans le document 2b du présent Plan Local d'Urbanisme.
- \* L'ouverture à l'urbanisation n'est autorisée que si la capacité de la station de traitement des eaux usées a été augmenté de sorte qu'elle puisse recevoir les effluents du futur quartier. Cette règle ne s'applique pas pour le secteur du centre bourg pour lequel il est admis la réalisation d'une micro station.

De plus:

les aménagements et constructions à usage d'activités, sont admis à condition:

- qu' ils soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- qu' ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,

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

---

### **ARTICLE 1 AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

#### 1 - Accès

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

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

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

#### 2 - Voirie

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

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

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

Les voiries ouvertes à la circulation automobile présenteront une largeur maximum de 5 mètres.

## **ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX**

### 1 - Eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par un raccordement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement

#### 2.1 eaux usées.

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

Dans le secteur du centre bourg un raccordement lié à une micro station est autorisé.

L'évacuation des eaux usées, émanant d'activités professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau, avant rejet dans le milieu naturel.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 2.3 - Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

Être enherbé sur toute leur surface ;

Bénéficiaire de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1arbre/100m<sup>2</sup>;

Avoir une pente de talus la plus faible possible (En fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)

Avoir une profondeur maximale de 1,5m.

## **ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

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

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

Toutefois, dans les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne cette distance d'implantation des constructions pour la conception du plan de masse en dehors de l'emprise publique.

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

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

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

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- En cas de réhabilitation ou extension d'une construction ne respectant pas la norme ci-dessus.

### **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

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

2 - La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les talus artificiels de pente supérieure à .20 % en plus de la pente naturelle du terrain seront interdits ainsi que les buttes de terre.

3 – Forme :

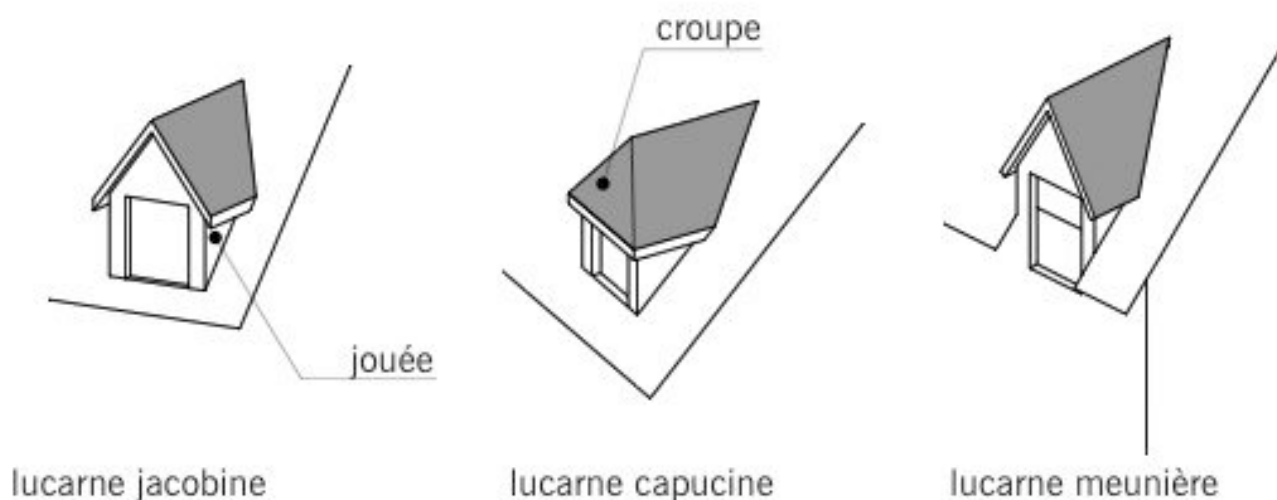
- les constructions devront s'inscrire dans une trame sensiblement orthogonale, les formes rondes étant interdites sur les bâtiments principaux. Les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations et les ouvrages à caractère d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles précisées ci-dessus ;

- toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite ;
- la pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70 % et 100 %. Les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles précisées ci-dessus ;
- la toiture des bâtiments principaux sera constituée de 2 pans ou d'une combinaison de plusieurs pans. Aucune règle particulière n'est fixée en la matière pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général ;

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières.



Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

#### 4 - Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes) :

- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois ;
- les couvertures seront réalisées en tuile plate de Bourgogne, mécaniques ou à emboîtement, en ardoise, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels (tuiles, ardoises, ... ). Pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général, d'autres types de matériaux sont autorisés ;

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite,

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.

- Les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit gris ocré à brun. Les enduits blancs, gris-ciment ou de couleur vive sont interdits. Des règles différentes sont autorisées pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations ainsi que pour les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

## 5 - Clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 2 mètres. Toutefois, des exceptions pourront être faites dans le cas d'un mur se raccordant à un mur déjà existant et dépassant cette hauteur.

## 6 - Recherche architecture bioclimatique

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

## 7 - Dispositions particulières aux bâtiments existants

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

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS**

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

Le nombre d'aires de stationnement sera calculé au prorata des besoins engendrés par la construction. Il sera au minimum de 2 places supplémentaires par logement nouvellement créé.

Pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

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

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.

- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

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

3. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

### **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle ne comprend pas les aires de stationnement ou de desserte.

Les aires de stationnement des véhicules légers devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de stationnement. Les arbres seront plantés de façon à assurer un ombrage.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Coefficient d'Occupation du Sols (C.O.S.) est fixé à 0,25.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ZONE 2AU

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

---

Ces zones comprennent des terrains non équipés destinés à recevoir l'urbanisation future de la commune. Elle est inconstructible en l'état, et seule une modification ou une révision du P.L.U. peuvent permettre le passage à l'urbanisation.

D'autre part, l'ouverture à l'urbanisation est liée à l'évolution de la capacité de la station de traitement des eaux usées qui devra pouvoir recevoir les effluents du futur quartier.

Le règlement applicable à cette zone est très protecteur. Il interdit toutes les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux nécessaires à la mise en conformité du réseau collectif d'assainissement et de la lagune, et qu'il pourra être fait application des articles L421-6 et R111-2 du code de l'urbanisme en attendant la réalisation des travaux.

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

---

#### **ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

##### Rappels

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elle sont compatibles avec le futur milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

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

---

### **ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions admises à s’implanter dans la zone devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l’alignement des voies.

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

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

### **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L’implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

### **ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENTS**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

# **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

---

Il s'agit de la zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger pour préserver l'espace agricole et ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comporte :

- **le secteur Ah** réservé au bâti dispersé

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

---

#### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou qui porterait atteinte à l'activité agricole et dont les dispositions ne contribuerait pas à limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration au site.

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

##### Rappels

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - les coupes et abattages d'arbres son soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan

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

Les bâtiments d'élevage et de stockage doivent être situés à plus de 100m des constructions à usage d'habitations voisines et des zones urbaines ou à urbaniser.

De plus, dans le secteur Ah sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :

30% de la SURFACE DE PLANCHER existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

20% de la SURFACE DE PLANCHER existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup>.

10% de la SURFACE DE PLANCHER existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (compatibles avec les équipements et services existants).
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 m. par rapport à celle-ci. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m<sup>2</sup>. (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines)

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

---

### **ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

#### 1 - Accès

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

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

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

#### 2 - Voirie

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

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

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

### **ARTICLE A 4 - RESEAUX**

#### 1 - Eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée sur un réseau public de caractéristiques suffisantes lorsqu'il existe.

A défaut, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou puits peut être acceptée si la potabilité physique et bactériologique de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution sont assurées.

## 2 - Assainissement

### 2.1 eaux usées.

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

En absence de réseau public, un assainissement individuel avec épuration par le sol sera admis ; il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, émanant d'activités professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau, avant rejet dans le milieu naturel.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 2.3 - Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de la limite d'emprise de la RD61.
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Toutefois, hors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre de l'axe de la RD 61 les aménagements et les occupations du sol devront respecter un retrait de 75 mètres à l'exception des constructions ou installations liés ou nécessaire aux infrastructures routières, services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments et aménagements nécessaire à l'exploitation agricole, réseaux d'intérêt publics, adaptations, réfection ou extensions des constructions existantes.

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

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

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

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

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- En cas de réhabilitation ou extension d'une construction ne respectant pas la norme ci-dessus.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments agricoles.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **I - Pour l'ensemble des constructions :**

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

2 - La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les talus artificiels de pente supérieure à .20 % en plus de la pente naturelle du terrain seront interdits ainsi que les buttes de terre.

#### 3 - Recherche architecture bioclimatique

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

#### 4 - Dispositions particulières aux bâtiments existants

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

#### 5 - Clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage doublé d'une haie. Toutefois, des exceptions pourront être faites dans le cas d'un mur se raccordant à un mur déjà existant et dépassant cette hauteur.

### **II - Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité :**

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

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

La couleur des enduits ou parements de façade et des matériaux de couverture devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région ou de l'environnement naturel, ou être de couleur foncée.

### III - Pour les bâtiments à usage d'habitat:

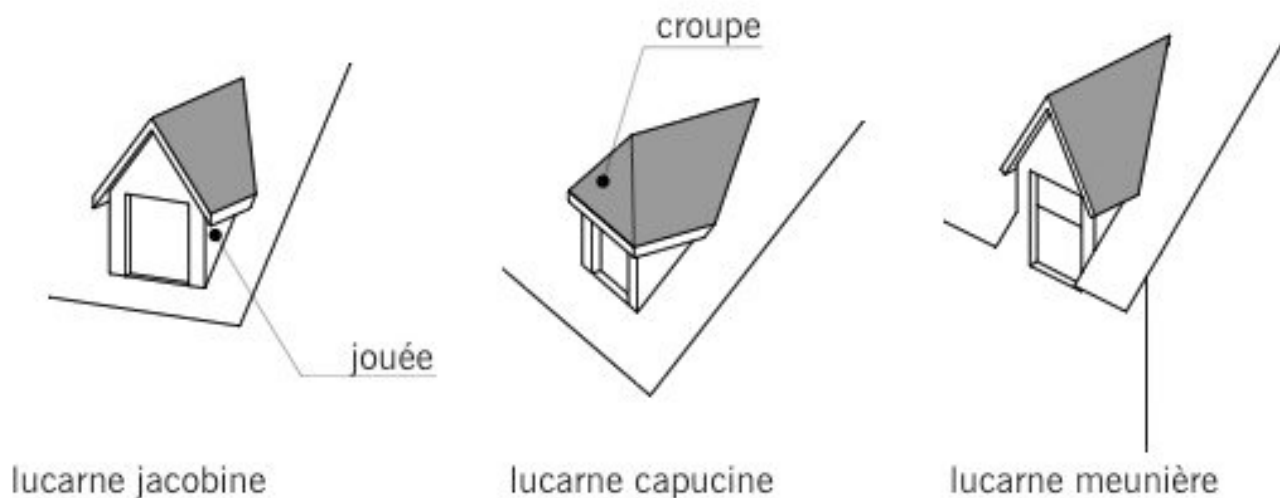
#### 1 – Forme :

- les constructions devront s'inscrire dans une trame sensiblement orthogonale, les formes rondes étant interdites sur les bâtiments principaux. Les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations et les ouvrages à caractère d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles précisées ci-dessus ;
- toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite ;
- la pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70 % et 100 %. Les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles précisées ci-dessus ;
- la toiture des bâtiments principaux sera constituée de 2 pans ou d'une combinaison de plusieurs pans. Aucune règle particulière n'est fixée en la matière pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général ;

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières.



Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

#### 2 - Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes) :

- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois ;

- les couvertures seront réalisées en tuile plate de Bourgogne, mécaniques ou à emboîtement, en ardoise, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels (tuiles, ardoises, ... ). Pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général, d'autres types de matériaux sont autorisés ;

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite,

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.

- Les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit gris ocré à brun. Les enduits blancs, gris-ciment ou de couleur vive sont interdits. Des règles différentes sont autorisées pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations ainsi que pour les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

La plantation de rideaux végétaux devant des bâtiments à usage d'activité peut être imposé pour des raisons d'intégration paysagère.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

# **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone sensible non équipée qu'il convient de protéger strictement pour des raisons de qualité des sites et de richesse écologiques.

Cette zone comporte :

- le secteur Nh réservé au bâti dispersé
- le secteur NL correspondant au terrains de sports

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

---

#### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Il - Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **N 2**.

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

##### Rappels

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- 2 - les coupes et abattages d'arbres son soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif.
- les aménagements et occupation du sol liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- les abris pour animaux de moins de 25m<sup>2</sup>, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,5m et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.

De plus, dans le secteur Nh sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
  - 30% de la SURFACE DE PLANCHER existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
  - 20% de la SURFACE DE PLANCHER existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup>.
  - 10% de la SURFACE DE PLANCHER existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (compatibles avec les équipements et services existants).
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 m. par rapport à celle-ci. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m<sup>2</sup>. (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines)

De plus, dans le secteur NL sont aussi autorisés :

- les petits bâtiments et aménagements liés et nécessaires à la fonction d'équipement collectif liés aux terrains de sports et de loisirs.

Dans le secteur repéré au titre de l'article L123-1-5 7 les aménagements et occupations des sols autorisés devront ne pas porter atteinte à la qualité patrimoniale et paysagère des deux ponts à bec sur le Mesvrin en particulier elles ne devront pas masquer les points de vue ni altérer l'image architecturale de ces deux ponts.

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

---

### **ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

#### 1 - Accès

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

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

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

#### 2 - Voirie

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

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

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

## **ARTICLE N 4 - RESEAUX**

### 1 - Eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par un raccordement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement

#### 2.1 eaux usées.

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, émanant d'activités professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau, avant rejet dans le milieu naturel.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 2.3 - Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

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

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

Toutefois, hors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre de l'axe de la RD 61 les aménagements et les occupations du sol devront respecter un retrait de 75 mètres à l'exception des constructions ou installations liés ou nécessaire aux infrastructures routières, services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières, réseaux d'intérêt publics, adaptations, réfection ou extensions des constructions existantes.

### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

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

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

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

Non réglementé

### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- En cas de réhabilitation ou extension d'une construction ne respectant pas la norme ci-dessus.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc... ).

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

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

2 - La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les talus artificiels de pente supérieure à .20 % en plus de la pente naturelle du terrain seront interdits ainsi que les buttes de terre.

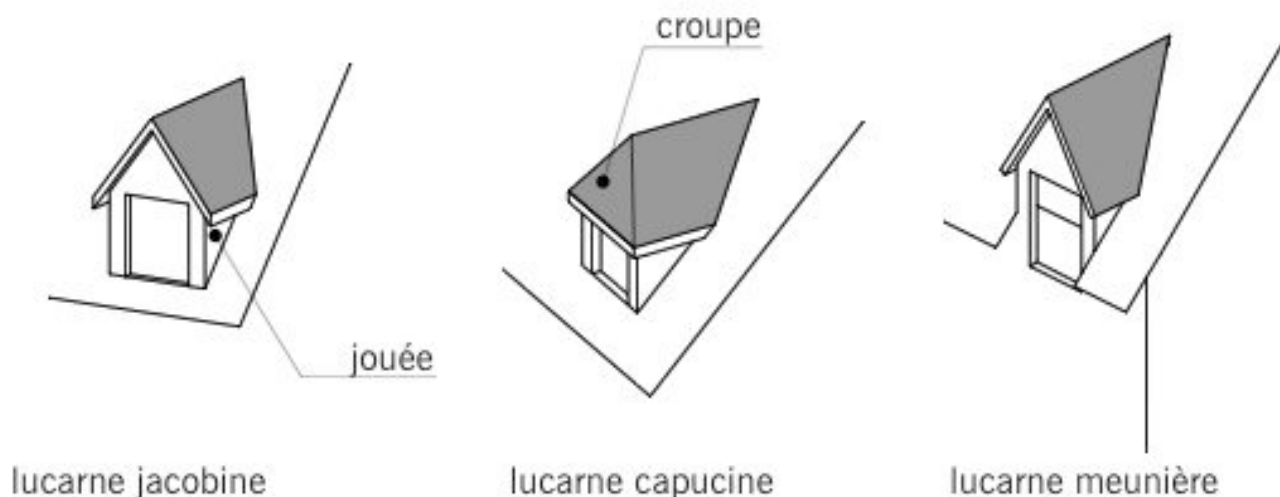
3 – Forme :

- les constructions devront s'inscrire dans une trame sensiblement orthogonale, les formes rondes étant interdites sur les bâtiments principaux. Les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations et les ouvrages à caractère d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles précisées ci-dessus ;
- toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite ;
- la pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70 % et 100 %. Les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles précisées ci-dessus ;
- la toiture des bâtiments principaux sera constituée de 2 pans ou d'une combinaison de plusieurs pans. Aucune règle particulière n'est fixée en la matière pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général ;

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières.



Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

#### 4 - Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes) :

- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois ;
- les couvertures seront réalisées en tuile plate de Bourgogne, mécaniques ou à emboîtement, en ardoise, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels (tuiles, ardoises, ... ). Pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général, d'autres types de matériaux sont autorisés ;

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite,

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.

- Les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit gris ocré à brun. Les enduits blancs, gris-ciment ou de couleur vive sont interdits. Des règles différentes sont autorisées pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations ainsi que pour les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

#### 5 - Clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 2 mètres. Toutefois, des

exceptions pourront être faites dans le cas d'un mur se raccordant à un mur déjà existant et dépassant cette hauteur.

#### 6 - Recherche architecture bioclimatique

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

#### 7 - Dispositions particulières aux bâtiments existants

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

### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS**

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

Le nombre d'aires de stationnement sera calculé au prorata des besoins engendrés par la construction. Il sera au minimum de 2 places supplémentaires par logement nouvellement créé.

Pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

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

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

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

3. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.