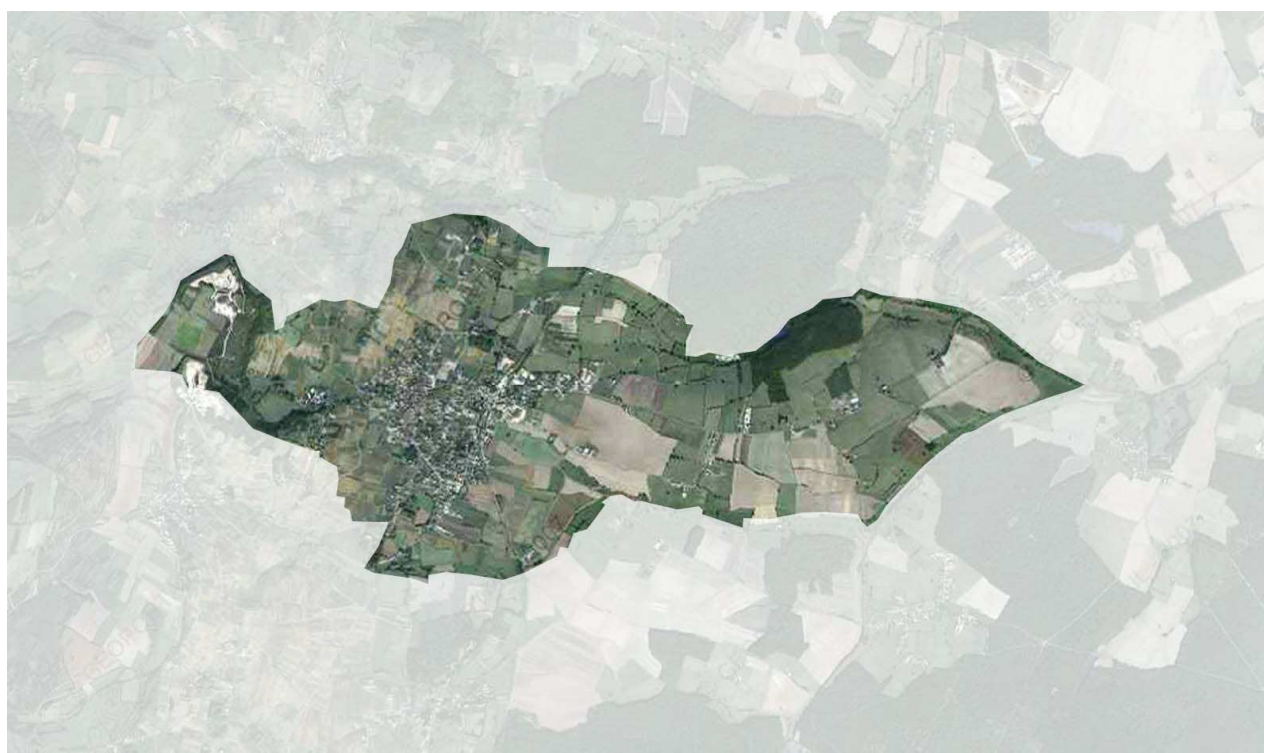


# 5. Règlement

## Plan Local d'Urbanisme de Buxy



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour LE MAIRE,	Projet arrêté le : 14 juin 2010	Pour copie conforme
--	---------------------------------	---------------------

## SOMMAIRE

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	5
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	11
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	12
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	24
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	35
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	40
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	47
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1 .....	48
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2.....	59
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX2 .....	63
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	67
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	68
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	77
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	78
<b>ANNEXE 1:</b>	<b>LEXIQUE</b> .....	89

## PREAMBULE

### La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme :

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

### Mode d'emploi du règlement :

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

- des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions (**articles 1-2**),
- des obligations en matière de desserte par les réseaux et les voies (**articles 3-4**),
- des implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites avec le(s) terrain(s) voisin(s) et aux constructions sur une même unité foncière (**articles 6-7-8**),
- de la hauteur de la construction (**article 10**),
- de l'aspect extérieur de la construction (**article 11**),
- des exigences en matière de stationnement (**article 12**),
- du traitement des espaces extérieurs (**article 13**),
- des règles de densité (**article 14**).

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier.

Toute personne peut contacter la Mairie de Buxy pour connaître les règles nationales rassemblées dans le code de l'Urbanisme, les règles locales édictées dans le PLU ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l'occupation et l'utilisation des sols.

Il est ainsi recommandé de contacter la Mairie pour connaître :

- la faisabilité de votre projet,
- le type de demande d'autorisation ou de déclaration préalable à déposer en mairie préalablement à l'engagement de tous travaux,
- les pièces à joindre à la demande,
- les taxes d'urbanisme générées par votre projet,
- ainsi que les éventuelles autres formalités.

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

## 1. Champ d'application territorial du plan

---

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Buxy.

Les règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

## 2. Articulation des règles du Plan Local d'Urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

---

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

- **Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme :**

Article R.111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique.

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R.111-4 : les sites et vestiges archéologiques

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-15 : le respect de l'environnement

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

- **Les servitudes d'utilité publique :**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

La commune de Buxy dispose d'un potentiel archéologique, compte-tenu de la sensibilité particulière du secteur, les rappels suivants doivent être observés :

- Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L.531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional d'Archéologie.

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

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

### **3. Les périmètres particuliers ayant une incidence sur les occupations et utilisations du sol**

---

#### **Droit de préemption urbain**

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, une fois le plan local d'urbanisme approuvé, la commune pourra « par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ».

### **4. Champs d'application de la règle d'urbanisme**

---

#### **Adaptations mineures (article L.123-1 du Code de l'urbanisme) :**

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

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 au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### **Travaux de reconstruction après sinistre ou d'aménagement des constructions existantes :**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leurs égards, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord du Préfet et du Maire compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

### **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration**

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- l'édification des clôtures, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme ;
- les installations et travaux divers, conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- conformément aux articles L.451-1 et L.451-2, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans toutes les zones du PLU ;
- toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'alinéa e) de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme ;

- toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques ; les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés.

## 5. Division du territoire en zones

---

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- Les **zones urbaines (dites zones U)**, concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours, permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Le PLU de Buxy distingue les zones :

- **UA, UAa et UAp** : correspondant aux noyaux anciens d'habitat (bourg, bastion, hameaux) ;
  - **UE** : correspondant aux secteurs mixtes pavillonnaires et collectifs ;
  - **UP** : correspondant aux secteurs d'équipements publics ;
  - **UX** : correspondants aux zones d'activités artisanales, commerciales ou industrielles.
- Les **zones à urbaniser (dites zones AU)**, correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Le PLU de Buxy distingue les zones :

- **AU1** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à court ou moyen terme, et comprenant un sous-secteur **AU1s**, soumis à l'article L.123-1 16<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme et un sous-secteur **AU1rs**, correspondant au site dit « Rocamat », également soumis au L.123-1 16<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme.
- **AU2** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à long terme.
- **AUX2** : destinée à accueillir une zone d'activités à l'entrée Est du bourg.

- Les **zones agricoles (dites zones A)**, recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique.

Le PLU de Buxy distingue les zones :

- **A** : secteurs à vocation agricole,
  - **Av** : secteurs à vocation viticole où la construction est interdite pour des raisons de protection de la valeur agronomique des terrains (A.O.C.),
  - **Avc** : secteur à vocation viticole constructible sous conditions.
- Les **zones naturelles (dites zones N)**, regroupent des secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de Buxy distingue les zones :

- **N** : correspondant aux secteurs aux sensibilités environnementales, écologiques et paysagères,
- **Nc** : correspondant aux secteurs de carrières,
- **Nh** : correspondant aux écarts et secteurs habités en zone naturelle,
- **Ni** : correspondant à la voie verte,
- **Nd** : correspondant à la déchèterie.

*Remarque : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.*

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

---

La zone UA correspond au centre-ville dont le tissu urbain est dense, continu et à l'alignement.

Elle comprend les secteurs :

- UAa, hameaux des Raveaux où l'assainissement autonome est autorisé,
- UAp qui correspond au bastion, centre historique de la commune.

### Rappels

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

## Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Les industries
- Les entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (ICPE)

## Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, les installations et travaux divers, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

## Article UA 3 Accès et voirie

---

### 1. Accès

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

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

## **2. Voirie**

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

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

### Article UA 4 Desserte par les réseaux

---

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

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2. Assainissement**

##### 2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf dans le secteur UAa où l'assainissement autonome est autorisé conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

##### 2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

#### **3. Réseaux secs**

Les branchements des réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

Article UA 5 Caractéristiques des terrains

---

Non réglementées.

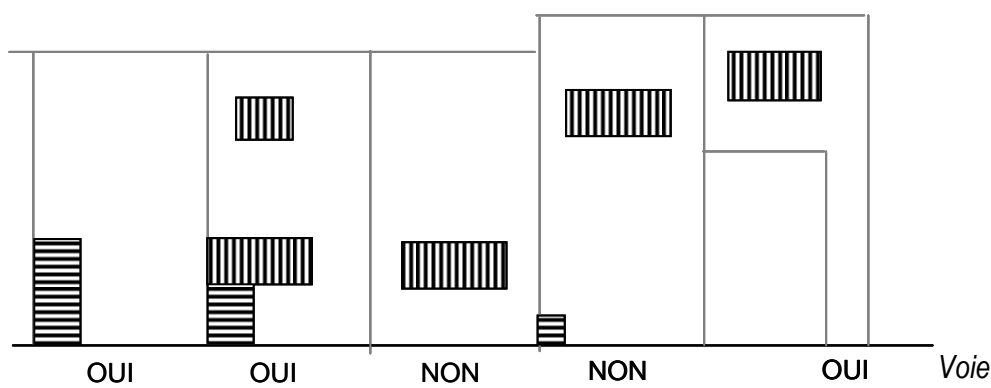
Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Toute ou partie des constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement par rapport à la limite d'emprise publique où à la limite qui s'y substitue, on pourra réaliser des bâtiments complémentaires en fond de terrain.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles où en cas de contrainte parcellaire.



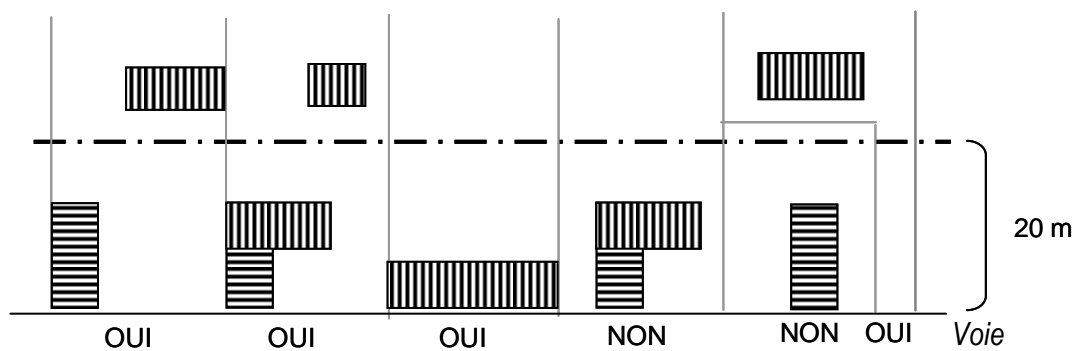
Les piscines ainsi que les annexes et abris de jardin de moins de 3 mètres de haut ne sont pas soumis à cette règle. Ils s'implanteront soit en limite d'emprise publique soit à 3 mètres minimum de la limite d'emprise publique.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Le long des voies et dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement, les constructions devront joindre l'une au moins des limites séparatives qui donnent sur la voie publique.

Au-delà d'une profondeur de 20 m comptée à partir de l'alignement, si la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle observera un recul équivalent à la moitié de sa hauteur et ne pouvant être inférieur à 3 mètres.



Article UA 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementée.

Article UA 9      Emprise au sol

---

Non réglementée.

Article UA 10      Hauteur maximum des constructions

---

Dans le secteur UA :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Dans le secteur UAp :

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation, prendra en compte la hauteur des constructions riveraines de même nature avec une tolérance à l'égout du toit de plus ou moins 1,50 m.

La hauteur des bâtiments à usage d'annexe fonctionnelle ou d'activités ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

## Article UA 11 Aspect extérieur

---

### 1. Généralités

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les bâtiments formant un angle ouvert sont interdits, sauf contraintes du parcellaire.  
Les constructions présenteront une simplicité de volume.

Elles s'adapteront au terrain naturel au moyen d'une terrasse ou d'une succession de terrasses, retenues par des murets de soutènement. Les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion,
- les constructions, publiques ou privées, d'intérêt général.

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions ci-dessous dans le cas de projets d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières quant à l'intégration dans son environnement.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas la construction, l'extension et l'aménagement des bâtiments d'intérêt collectif.

## 2. Bâtiments à usage d'habitation

Ils respecteront les principes suivants :

### 2.1 Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, parpaings de béton ou briques creuses
- la fermeture des galeries dites galeries bourguignonnes lorsqu'elles existent
- la peinture sur la pierre
- le blanc pur en façade

Les couleurs des façades, des modénatures<sup>1</sup> et des menuiseries sont indissociables et doivent faire l'objet d'une étude globale.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors de ravalements, réhabilitation (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions ...).

Les ouvrages en pierres doivent être préservés. Les façades devront être enduites au moyen d'un enduit taloché fin éventuellement peintes au moyen d'un badigeon.

En zone UAp, les bâtiments doivent être restaurés à l'identique.

### 2.2 Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou tuiles plates à emboîtement de ton rouge nuancé, soit en matériaux de même aspect et respectant des pentes comprises entre 80 et 100 %.

Les toitures à un seul pan sont autorisées si le bâtiment est accolé sur une limite séparative ou sur un bâtiment de plus grande hauteur.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

---

<sup>1</sup> Jambages, encadrements d'ouvertures, tableaux et éléments de décors d'une façade.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément de liaison entre deux constructions ou pour les extensions et annexes fonctionnelles à l'habitation.

Sont interdits :

- les fibro-ciments et tôles ondulées employés de façon apparente,
- les produits bitumineux (bardeaux d'asphalte) employés de façon apparente,

Les ouvertures en toitures seront réalisées au moyen de lucarnes jacobines ou capucines, soit au moyen de châssis intégrés à la pente du toit sans saillie.



Lucarne à deux pans dite jacobine



Lucarne à croupe dite capucine

L'extension mesurée d'une construction dont la toiture n'est pas conforme au présent règlement pourra être autorisée avec un matériau identique à l'existant.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

### 2.3 Fermetures

En cas de fermeture par des volets roulants, les coffres ne devront pas être apparents en façade, ils devront être intégrés à la maçonnerie ou être dissimulés derrière des lambrequins.

## **3. Construction d'annexes et extension**

Si elles n'adoptent pas les caractéristiques de toiture du bâtiment principal, les extensions et annexes pourront :

- soit être composées de plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée,

- soit comporter un seul pan, dont la pente n'est pas règlementée, si elles sont accolées sur une limite séparative ou sur un bâtiment de plus grande hauteur
- soit être couvertes d'une toiture terrasse.

Sont interdits :

- les fibro-ciments et tôles ondulées employés de façon apparente,
- les produits bitumineux (bardeaux d'asphalte) employés de façon apparente.

Les vérandas sont autorisées. Elles devront adopter des profilés fin. Leurs toitures seront translucides ou devront se conformer à la couleur de la toiture du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

#### **4. Panneaux solaires, dispositifs de climatisation et paraboles**

Les capteurs énergétiques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions et être assemblés horizontalement.

Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue. Elles devront être implantées en toitures où, en cas d'impossibilité, être invisibles depuis l'espace public.

##### De plus, dans le secteur UAp :

Les capteurs énergétiques devront être de forme rectangulaire, ne pas présenter de surépaisseur par rapport à la toiture du bâtiment (pose encastrée dans la toiture) et respecter le parallélisme des plans et des lignes dudit bâtiment.

#### **5. Constructions à usage d'artisanat, de commerce**

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, parpaings de béton ou briques creuses est interdit.

Les aires de stockage devront être masquées.

## 6. Clôtures

### 6.1 Clôtures sur voies publiques et privées

Elles seront constituées :

- soit par un mur enduit ou en pierre continu d'une limite séparative à l'autre,
- soit par un mur bahut ou socle de maçonnerie enduite surmonté ou non d'une grille ou de barreaux non galbés vers l'extérieur.

L'enduit de ces murs devra être de même nature et de même tonalité que celui du bâtiment principal.

En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne devra excéder 2,00 m de hauteur.

### 6.2 Clôtures sur limites séparatives

Seuls sont autorisés :

- les haies vives d'essences locales accompagnées ou non de grillage,
- les murs de pierre,
- les murs pleins dont l'enduit sera de même nature et de même tonalité que celui du bâtiment principal,
- les grillages.

La hauteur maximale de ces clôtures est limitée à 2 m.

Nonobstant les dispositions ci-dessus les murs de clôture anciens en pierres et les grilles anciennes doivent être préservés.

## Article UA 12 Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces normes ne s'appliquent pas aux aménagements et aux extensions qui n'ont pas pour effet de créer des unités habitables nouvelles.

Les dispositions concernant les logements sociaux et les équipements commerciaux soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial s'appliquent de plein droit.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par l'Etat.

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

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

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

« Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non , affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce. »

« Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils ».

« Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacles aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée. » (Article L.421-3).

### Article UA 13    Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

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

### Article UA 14    Coefficient d'occupation du sol

---

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé dans l'ensemble de la zone.

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

---

La zone UE couvre les quartiers périphériques pavillonnaires généralement établis en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement.

### Rappels

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

## Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Les entrepôts
- Les industries
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

## Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction est autorisée sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie.

## Article UE 3 Accès et voirie

---

### 1. Accès

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

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

## **2. Voirie**

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse sont interdites.

En cas d'impossibilité technique d'effectuer un bouclage de voirie, les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article UE 4 Desserte par les réseaux

---

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

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2. Assainissement**

##### 2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

##### 2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie.
- soit être absorbées en totalité par le terrain, les dispositifs de rétention collectifs ou individuels seront privilégiés.

### 3. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

#### Article UE 5 Caractéristiques des terrains

---

Non réglementées.

#### Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies ouvertes à la circulation publique	5 m de la limite d'emprise
Voie verte	5 m de la limite d'emprise

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles
- pour les piscines
- pour les vérandas
- pour les abris de jardin d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup>
- en cas de reconstruction après sinistre

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion
- pour les voies de desserte internes des lotissements des ZAC et permis groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

#### Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, il observera un recul équivalent à la moitié de sa hauteur et ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

#### Article UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementée.

#### Article UE 9 Emprise au sol

---

Non réglementée.

#### Article UE 10 Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne doit pas excéder 9 mètres.

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

## Article UE 11 Aspect extérieur

---

### 1. Généralités

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel, les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion,
- les constructions, publiques ou privées, d'intérêt général.

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions ci-dessous dans le cas de projets d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières quant à l'intégration dans son environnement.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas la construction, l'extension et l'aménagement des bâtiments d'intérêt collectif.

### 2. Bâtiments à usage d'habitation

Elles respecteront les principes suivants :

#### 2.1 Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, parpaings de béton ou briques creuses
- la peinture sur la pierre

Les couleurs des façades, des modénatures<sup>2</sup> et des menuiseries sont indissociables et doivent faire l'objet d'une étude globale.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors de ravalements, réhabilitation (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions ...).

Les ouvrages en pierres doivent être préservés.

Les façades devront être soit enduites, soit restaurées à l'identique. Les enduits écrasés sont interdits.

## 2.2 Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées soit en tuile tuiles plates dites de Bourgogne ou tuiles plates à emboîtement de ton rouge nuancé, soit en matériaux de même aspect et respectant des pentes comprises entre 80 et 100 %.

Les toitures à un seul pan sont autorisées si le bâtiment est accolé sur une limite séparative ou sur un bâtiment de plus grande hauteur.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément de liaison entre deux constructions ou pour les extensions et annexes fonctionnelles à l'habitation où lors de la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique.

Sont interdits :

- les fibro-ciments et tôles ondulées employés de façon apparente,
- les produits bitumineux (bardeaux d'asphalte) employés de façon apparente,

Les ouvertures en toitures seront réalisées au moyen de lucarnes jacobines ou capucines, soit au moyen de châssis intégrés à la pente du toit sans saillie.

---

<sup>2</sup> Jambages, encadrements d'ouvertures, tableaux et éléments de décors d'une façade.



Lucarne à deux pans dite jacobine



Lucarne à croupe dite capucine

L'extension mesurée d'une construction dont la toiture n'est pas conforme au présent règlement pourra être autorisée avec un matériau identique à l'existant.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

### 3. Construction d'annexes et extension

Si elles n'adoptent pas les caractéristiques de toiture du bâtiment principal, les extensions et annexes pourront :

- soit être composées de plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée
- soit comporter un seul pan, dont la pente n'est pas réglementée, si elles sont accolées sur une limite séparative ou sur un bâtiment de plus grande hauteur
- soit être couverte d'une toiture terrasse.

Sont interdits :

- les fibro-ciments et tôles ondulées employés de façon apparente,
- les produits bitumineux (bardeaux d'asphalte) employés de façon apparente.

Les vérandas sont autorisées. Elles devront adopter des profilés fin. Leurs toitures seront translucides ou conformes à la couleur de toiture du bâtiment auquel elles sont rattachées.

### 4. Panneaux solaires et dispositifs de climatisation

Les capteurs énergétiques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue. Elles devront être implantées en toitures.

## 5. Constructions à usage d'artisanat, de commerce

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, parpaings de béton ou briques creuses est interdit.

Les aires de stockage devront être masquées.

## 6. Clôtures

### 6.1 les clôtures sur voies publiques et privées

Elles seront constituées soit :

- d'un mur continu d'une hauteur maximum de 1,60 m en pierre ou enduit dans la même tonalité que le bâtiment principal;
- d'un mur bahut, ou socle de maçonnerie enduite dans la même tonalité que le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,60 m, surmonté d'une grille ou de barreaux non galbés d'aspect bois ou métal ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue,
- de haies vives composées d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, accompagnées ou non de grillage

### 6.2 Les clôtures sur limites séparatives

Elles ne dépasseront pas 2 mètres et seront constituées soit :

- de haies vives d'essences locales accompagnées ou non de grillage,
- de murs de pierre,
- de murs pleins, dont l'enduit sera de même nature et de même tonalité que celui du bâtiment principal,
- de grillages ou de grilles.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôture anciens en pierres et les grilles doivent, être préservés.

## Article UE 12 Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Les dispositions concernant les logements sociaux et les équipements commerciaux soumis à autorisation de la CDAC s'appliquent de plein droit.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par l'Etat.

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

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

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

« Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non , affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce. »

« Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils ».

« Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacles aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée. » (Article L.421-3).

#### Article UE 13    Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

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

Les plantations seront constituées d'essences locales.

#### Article UE 14    Coefficient d'occupation du sol

---

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

Le coefficient d'occupation du sol 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 dans la limite de la SHON préexistante.
- travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### Caractère de la zone

---

La zone UP est réservée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif.

### Rappels

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.

### Article UP 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### Article UP 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Seuls sont autorisés :

- les équipements d'intérêt collectif et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 alinéas a) et b) du code de l'urbanisme,
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes,
- la reconstruction à l'identique après sinistre,
- les exhaussements et affouillements des sols liés aux opérations admises dans la zone et à la gestion des écoulements et ruissellements des eaux.

## Article UP 3 Accès et voirie

---

### 1. Accès

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

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

### 2. Voirie

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

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

## Article UP 4 Desserte par les réseaux

---

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2. Assainissement

#### 2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

## 2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement ou par l'intermédiaire d'un bassin de rétention au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

### **3. Réseaux secs**

Les branchements des réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

#### Article UP 5 Caractéristiques des terrains

---

Non réglementées.

#### Article UP 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

L'implantation est laissée libre.

#### Article UP 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

L'implantation est laissée libre.

Article UP 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementée.

Article UP 9      Emprise au sol

---

Non réglementée

Article UP 10    Hauteur maximum des constructions

---

Non réglementée

Article UP 11    Aspect extérieur

---

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.

Article UP 12    Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.

Les aires de stationnement seront donc dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

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

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

« Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non , affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce. »

« Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils ».

« Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacles aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée. » (Article L.421-3).

#### Article UP 13    Espaces libres et plantations

---

Les plantations seront constituées d'essences locales.

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

#### Article UP 14    Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé.

## CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### Caractère de la zone

---

La zone UX est réservée à l'implantation d'activités (bâtiments à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce et d'entrepôt).

### Rappels

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.

### Article UX 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Les constructions à usage d'habitation
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les installations et travaux divers suivants
- Les parcs d'attraction
- Les aires de jeux et de sports
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

## Article UX 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

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 surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

## Article UX 3 Accès et voirie

---

### 1. Accès

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

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

### 2. Voirie

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

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

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

## Article UX 4 Desserte par les réseaux

---

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **2. Assainissement**

### 2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau, délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

### 2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement ou par l'intermédiaire d'un bassin de rétention au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

## **3. Réseaux secs**

Les branchements des réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

### Article UX 5      Caractéristiques des terrains

---

Non réglementées.

### Article UX 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Le long de la RD 977, un recul de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique est imposé.

## Article UX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### 1. Pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôt :

- Si la parcelle voisine est en zone UX ou en zone AUX, elles peuvent être implantées soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à plus de 5 m. de cette limite,
- Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX ou en zone AUX, elles doivent être implantées à plus de 5 m de la limite séparative.

### 2. Pour les autres constructions :

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

## Article UX 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementée.

## Article UX 9 Emprise au sol

---

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 0,70.

## Article UX 10 Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur maximale des constructions, mesurée depuis le niveau du terrain naturel avant terrassements est de 9 mètres au point le plus haut.

## Article UX 11 Aspect extérieur

---

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.

Les accès, aires de stationnement de stockage, les espaces verts et clôtures, si elles existent, seront traitées avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leur emplacement que leurs matériaux.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion,
- les constructions, publiques ou privées, d'intérêt général.

### **1. Toitures**

La couverture se raccordera avec soin aux bardages verticaux.

Les matériaux brillants en couverture sont interdits.

L'utilisation de plaques ondulées est interdite.

### **2. Façades**

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.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebu

### **3. Clôtures**

Les clôtures sur espace public seront constituées d'un grillage à panneau rigide ou d'une haie vive d'essence locale d'une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Les clôtures en limite de zone U, AU et A seront obligatoirement traitées de manière bocagère, sous forme de haie arbustive d'essence locale.

## Article UX 12 Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 1 place par chambre pour les hôtels et une place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Les dispositions concernant les équipements commerciaux soumis à autorisation de la CDAC s'appliquent de plein droit.

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

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

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

« Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non , affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce. »

« Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils ».

« Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacles aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée. » (Article L.421-3).

### Article UX 13    Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux d'essences locales peut être prescrite.

Les marges de recul fixées à l'article 6 seront obligatoirement plantées d'arbres sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 emplacements.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

### Article UX 14    Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé.

## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

### Caractère de la zone

---

La zone AU1 concerne des secteurs non équipés actuellement et destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation.

Elle comprend :

- le secteur AU1s, crée au titre de l'article L.123-1 16<sup>eme</sup> qui prévoit que le PLU peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »
- le secteur AU1rs, également soumis à l'article L.123-1 16<sup>eme</sup> et correspondant à l'emprise affectée au renouvellement urbain de l'ancien site de Rocamat.

Dans le secteur AU1s, le pourcentage de logements sociaux à réaliser doit atteindre 30% de la totalité des logements.

Dans le secteur AU1rs, le pourcentage de logements sociaux à réaliser doit être de 50% minimum.

### Rappels

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'Urbanisme et L 430.1.c) dans le secteur AU1rs.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. L 441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.
- Les opérations mises en œuvre devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU.

## Article AU1 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les industries et les entrepôts
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou encore à la gestion des écoulements et ruissellements des eaux
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les constructions agricoles.

## Article AU1 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement, et de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'activités compatibles avec la fonction résidentielle
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement
- Les clôtures
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur AU1rs, au minimum 50% des logements créés devront être des logements sociaux.

Dans le secteur AU1s, 30% des logements créés devront être des logements sociaux.

## Article AU1 3 Accès et voirie

---

### 1. Accès

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

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

### 2. Voirie

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

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

Les voies publiques et privées devront être conformes aux Orientations d'Aménagement.

## Article AU1 4 Desserte par les réseaux

---

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **2. Assainissement**

### 2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

### 2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement ou par l'intermédiaire d'un bassin de rétention au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain, les dispositifs de rétention collectifs ou individuels seront privilégiés.

## **3. Réseaux secs**

Les branchements des réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

### Article AU1 5 Caractéristiques des terrains

---

Non réglementées.

### Article AU1 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les constructions pourront être implantées sur la limite d'emprise des voies publiques ou privées, ou en retrait.

#### Article AU1 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, il observera un recul équivalent à la moitié de sa hauteur et ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

#### Article AU1 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementée.

#### Article AU1 9 Emprise au sol

---

Non réglementée.

#### Article AU1 10 Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'éégout du toit, ne doit pas excéder 6 mètres.

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

#### Article AU1 11 Aspect extérieur

---

##### **1. Généralités**

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel, les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion,
- les constructions, publiques ou privées, d'intérêt général.

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions ci-dessous dans le cas de projets d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières quant à l'intégration dans son environnement.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas la construction, l'extension et l'aménagement des bâtiments d'intérêt collectif.

## **2. Bâtiments à usage d'habitation**

Elles respecteront les principes suivants :

### 2.1 Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, parpaings de béton ou briques creuses
- la peinture sur la pierre

Les couleurs des façades, des modénatures<sup>1</sup> et des menuiseries sont indissociables et doivent faire l'objet d'une étude globale.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors de ravalements, réhabilitation (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions ...).

Les ouvrages en pierres doivent être préservés. Les façades devront être soit enduites, soit restaurées à l'identique. Les enduits écrasés sont interdits.

---

<sup>1</sup> Jambages, encadrements d'ouvertures, tableaux et éléments de décors d'une façade.

## 2.2 Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées soit en tuile tuiles plates dites de Bourgogne ou tuiles plates à emboîtement de ton rouge nuancé, soit en matériaux de même aspect et respectant des pentes comprises entre 80 et 100 %.

Les toitures à un seul pan sont autorisées si le bâtiment est accolé sur une limite séparative ou sur un bâtiment de plus grande hauteur.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément de liaison entre deux constructions ou pour les extensions et annexes fonctionnelles à l'habitation où lors de la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique.

Sont interdits :

- les fibro-ciments et tôles ondulées employés de façon apparente,
- les produits bitumineux (bardeaux d'asphalte) employés de façon apparente,

Les ouvertures en toitures seront réalisées au moyen de lucarnes jacobines ou capucines, soit au moyen de châssis intégrés à la pente du toit sans saillie.



Lucarne à deux pans dite jacobine



Lucarne à croupe dite capucine

L'extension mesurée d'une construction dont la toiture n'est pas conforme au présent règlement pourra être autorisée avec un matériau identique à l'existant.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

### **3. Construction d'annexes et extension**

Si elles n'adoptent pas les caractéristiques de toiture du bâtiment principal, les extensions et annexes pourront :

- soit être composées de plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée,
- soit comporter un seul pan, dont la pente n'est pas règlementée, si elles sont accolées sur une limite séparative ou sur un bâtiment de plus grande hauteur,
- soit être couverte d'une toiture terrasse.

Sont interdits :

- les fibro-ciments et tôles ondulées employés de façon apparente,
- les produits bitumineux (bardeaux d'asphalte) employés de façon apparente.

Les vérandas sont autorisées. Elles devront adopter des profilés fin. Leurs toitures seront translucides ou conformes à la couleur de toiture du bâtiment auquel elles sont rattachées.

### **4. Panneaux solaires et dispositifs de climatisation**

Les capteurs énergétiques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue. Elles devront être implantées en toitures.

### **5. Constructions à usage d'artisanat, de commerce**

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, parpaings de béton ou briques creuses est interdit.

Les couleurs des façades, parements de façades, menuiseries et toitures sera conforme au nuancier annexé au règlement.

Les aires de stockage devront être masquées.

## 6. Clôtures

### 6.1 Les clôtures sur voies publiques et privées

Elles seront constituées soit :

- d'un mur continu d'une hauteur maximum de 1,60 m en pierre ou enduit dans la même tonalité que le bâtiment principal;
- d'un mur bahut, ou socle de maçonnerie enduite dans la même tonalité que le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,60 m, surmonté d'une grille ou de barreaux non galbés d'aspect bois ou métal ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue,
- de haies vives composées d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, accompagnées ou non de grillage.

### 6.2 Les clôtures sur limites séparatives

Elles ne dépasseront pas 2 mètres et seront constituées soit :

- de haies vives d'essences locales accompagnées ou non de grillage,
- de murs de pierre,
- de murs pleins, dont l'enduit sera de même nature et de même tonalité que celui du bâtiment principal
- de grillages ou de grilles.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôture anciens en pierres et les grilles doivent, dans la mesure du possible, être préservés.

## Article AU1 12 Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Les dispositions concernant les logements sociaux et les équipements commerciaux soumis à autorisation de la CDAC s'appliquent de plein droit.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par l'Etat.

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

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

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

« Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non , affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce. »

« Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils ».

« Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacles aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée. » (Article L.421-3).

#### Article AU1 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

#### Article AU1 14 Coefficient d'occupation du sol

---

Le coefficient d'occupation est fixé à :

- 0,50 en zone AU1,
- 0,50 en zone AU1s
- 0,70 en zone AU1rs.

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

### Caractère de la zone

---

La zone AU2 est insuffisamment équipée. Elle est destinée à l'urbanisation résidentielle et tertiaire, sous certaines conditions.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU.

### Rappels

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.

### Article AU2 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### Article AU2 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Sont cependant autorisés :

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30 % de la SHON existante avant extension.
- Les annexes fonctionnelles nécessaires à des constructions existantes.
- En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie.

#### Article AU2 3 Accès et voirie

---

Sans objet.

#### Article AU2 4 Desserte par les réseaux

---

Sans objet.

#### Article AU2 5 Caractéristiques des terrains

---

Non réglementées.

#### Article AU2 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Article AU2 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

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

Article AU2 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementée.

Article AU2 9 Emprise au sol

---

Non réglementée.

Article AU2 10 Hauteur maximum des constructions

---

Non règlementée.

Article AU2 11 Aspect extérieur

---

Non réglementé.

Article AU2 12 Stationnement

---

Sans objet.

Article AU2 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Non réglementé.

Article AU2 14 Coefficient d'occupation du sol

---

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé dans l'ensemble de la zone.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX2

#### Caractère de la zone

---

La zone AUX2 est insuffisamment équipée. Elle est destinée à l'urbanisation à usage d'activités, sous certaines conditions.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU.

#### Rappels

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.

#### Article AUX2 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### Article AUX2 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Sont cependant autorisés :

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

- L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30 % de la SHON existante avant extension.
- Les annexes fonctionnelles nécessaires à des constructions existantes.
- En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie.

#### Article AUX2 3 Accès et voirie

---

Sans objet.

#### Article AUX2 4 Desserte par les réseaux

---

Sans objet.

#### Article AUX2 5 Caractéristiques des terrains

---

Non réglementées.

#### Article AUX2 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum de la limite d'emprise publique de la RD 977.

Article AUX2 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

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

Article AUX2 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementée.

Article AUX2 9 Emprise au sol

---

Non réglementée.

Article AUX2 10 Hauteur maximum des constructions

---

Non règlementée.

Article AUX2 11 Aspect extérieur

---

Non règlementé.

Article AUX2 12 Stationnement

---

Sans objet.

Article AUX2 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Non réglementé.

Article AUX2 14 Coefficient d'occupation du sol

---

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé dans l'ensemble de la zone.

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### Caractère de la zone

---

La zone A est une zone de richesse naturelle qu'il convient de protéger intégralement en raison de la valeur agricole des terres.

Elle comprend les secteurs :

- Av, zone agricole viticole protégée pour ses qualités paysagères,
- Avc, secteur d'implantation d'exploitations viticoles.

Le changement de destination des bâtiments agricoles n'est pas autorisé dans la zone Avc et dans la zone A, sauf en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme.

#### Article L123-3-1

*« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »*

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

#### Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à l'exploitation agricole, sauf en ce qui concerne les bâtiments répertoriés en zone A et qui présentent un intérêt architectural et patrimonial.

#### Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Le changement de destination des bâtiments répertoriés au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme est autorisé.

### **Dans les zones A et Avc :**

Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci et s'il existe préalablement une construction à usage d'activité agricole.

Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole et viticole.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.

Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie.

### **Dans la zone Av**

Seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les équipements d'infrastructure.
- En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie.

Article A 3      Accès et voirie

---

#### **1. Accès**

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

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

## **2. Voirie**

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

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

### Article A 4      Desserte par les réseaux

---

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

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

La desserte de bâtiments agricoles par source, puits ou forage pourra être admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

#### **2. Assainissement**

##### 2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit 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 des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

## 2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

### **3. Réseaux secs**

Les branchements des réseaux doivent être établis en souterrain.

#### Article A 5      Caractéristiques des terrains

---

Non réglementées.

#### Article A 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les constructions peuvent s'implanter de façon libre sauf le long de la RD 977 où un recul de 10 mètres est obligatoire.

#### Article A 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, il observera un recul équivalent à la moitié de sa hauteur et ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

#### Article A 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementée.

Non réglementée.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

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

## **1. Généralités**

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les bâtiments formant un angle ouvert sont interdits, sauf contraintes du parcellaire.  
Les constructions présenteront une simplicité de volume.

Elles s'adapteront au terrain naturel au moyen d'une terrasse ou d'une succession de terrasses, retenues par des murets de soutènement. Les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion,

- les constructions, publiques ou privées, d'intérêt général.

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions ci-dessous dans le cas de projets d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières quant à l'intégration dans son environnement.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas la construction, l'extension et l'aménagement des bâtiments d'intérêt collectif.

## **2. Bâtiments à usage d'habitation**

Ils respecteront les principes suivants :

### 2.1 Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, parpaings de béton ou briques creuses
- la fermeture des galeries dites galeries bourguignonnes lorsqu'elles existent
- la peinture sur la pierre
- le blanc pur en façade

Les couleurs des façades, des modénatures et des menuiseries sont indissociables et doivent faire l'objet d'une étude globale.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors de ravalements, réhabilitation (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions ...).

Les ouvrages en pierres doivent être préservés. Les façades devront être enduites au moyen d'un enduit taloché fin éventuellement peintes au moyen d'un badigeon.

### 2.2 Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou tuiles plates à emboîtement de ton rouge nuancé, soit en matériaux de même aspect et respectant des pentes comprises entre 80 et 100 %.

Les toitures à un seul pan sont autorisées si le bâtiment est accolé sur une limite séparative ou sur un bâtiment de plus grande hauteur.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément de liaison entre deux constructions ou pour les extensions et annexes fonctionnelles à l'habitation.

Sont interdits :

- les fibro-ciments et tôles ondulées employés de façon apparente,
- les produits bitumineux (bardeaux d'asphalte) employés de façon apparente,

Les ouvertures en toitures seront réalisées au moyen de lucarnes jacobines ou capucines, soit au moyen de châssis intégrés à la pente du toit sans saillie.



Lucarne à deux pans dite jacobine



Lucarne à croupe dite capucine

L'extension mesurée d'une construction dont la toiture n'est pas conforme au présent règlement pourra être autorisée avec un matériau identique à l'existant.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

### 2.3 Fermetures

En cas de fermeture par des volets roulants, les coffres ne devront pas être apparents en façade, ils devront être intégrés à la maçonnerie ou être dissimulés derrière des lambrequins.

### **3. Construction d'annexes et extension**

Aucune construction d'annexe non liée à l'activité agricole ne peut être autorisée.

Si elles n'adoptent pas les caractéristiques de toiture du bâtiment principal, les extensions et annexes liées à l'activité agricole pourront :

- soit être composées de plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée,
- soit comporter un seul pan, dont la pente n'est pas règlementée, si elles sont accolées sur une limite séparative ou sur un bâtiment de plus grande hauteur,
- soit être couvertes d'une toiture terrasse.

Sont interdits :

- les fibro-ciments et tôles ondulées employés de façon apparente,
- les produits bitumineux (bardeaux d'asphalte) employés de façon apparente.

Les vérandas sont autorisées. Elles devront adopter des profilés fin. Leurs toitures seront translucides ou devront se conformer à la couleur de la toiture du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

### **4. Panneaux solaires, dispositifs de climatisation et paraboles**

Les capteurs énergétiques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions et être assemblés horizontalement.

Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue. Elles devront être implantées en toitures où, en cas d'impossibilité, être invisibles depuis l'espace public.

### **5. Bâtiments agricoles**

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, parpaings de béton ou briques creuses est interdit.

Les aires de stockage devront être masquées.

## Article A 12 Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

## Article A 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

## Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

---

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé dans l'ensemble de la zone.

## TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### Caractère de la zone

---

La zone N est une zone non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- le secteur Nh correspond aux écarts et hameaux isolés,
- le secteur Ni correspondant à la voie verte,
- le secteur Nc correspondant aux zones de carrières,
- le secteur Nd correspondant à la déchèterie.

#### Rappels

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

## Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdits :

- Les constructions à usage :
  - agricole nouvelle à l'exception des extensions et annexes
  - d'habitation à l'exception des extensions et annexes mentionnées à l'article 2
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attractions ouverts au public et les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

## Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### 1. Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie.
- Dans le secteur Nh :
  - l'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes.
  - l'extension des constructions existantes dans la limite maximale de 30 % de la SHON existante avant extension.
  - les annexes fonctionnelles des constructions existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SHOB et les piscines.
- Dans le secteur NI :
  - l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination de services ou d'équipement d'intérêt collectif, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux,
  - les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de services ou d'équipement d'intérêt collectif, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux.

- Dans le secteur Nc
  - les exhaussements et affouillements du sol, liés à l'exploitation des carrières.
- Dans le secteur Nd
  - les exhaussements et affouillements du sol,
  - les bâtiments liés au fonctionnement des équipements autorisés de la zone.

## 2. Conditions

L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au maximum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

### Article N 3      Accès et voirie

---

#### 1. Accès

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

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

#### 2. Voirie

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

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

## Article N 4 Desserte par les réseaux

---

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### 2. Assainissement

#### 2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit 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 des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

#### 2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

### 3. Réseaux secs

Les branchements des réseaux secs devront être établis en souterrain.

Article N 5 Caractéristiques des terrains

---

Non réglementées.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants ou annexes non conformes à ces règles.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion,
- les constructions, publiques ou privées, d'intérêt général.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, il observera un recul équivalent à la moitié de sa hauteur et ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementée.

Article N 9      Emprise au sol

---

Non réglementée.

Article N 10      Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

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

Article N 11      Aspect extérieur

---

**1. Généralités**

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région.

Les constructions présenteront une simplicité de volume.

Elles s'adapteront au terrain naturel, les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion,
- les constructions, publiques ou privées, d'intérêt général.

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions ci-dessous dans le cas de projets d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières quant à l'intégration dans son environnement.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas la construction, l'extension et l'aménagement des équipements collectifs.

## **2. Bâtiments à usage d'habitation (zone Nh)**

### 2.1 Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, parpaings de béton ou briques creuses
- la peinture sur la pierre

Les couleurs des façades, des modénatures<sup>1</sup> et des menuiseries sont indissociables et doivent faire l'objet d'une étude globale.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors de ravalements, réhabilitation (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions ...).

Les ouvrages en pierres doivent être préservés. Les façades devront être soit enduites, soit restaurées à l'identique. Les enduits écrasés sont interdits.

### 2.2 Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou tuiles plates à emboîtement de ton rouge nuancé, soit en matériaux de même aspect et respectant des pentes comprises entre 80 et 100 %.

Les toitures à un seul pan sont autorisées si le bâtiment est accolé sur une limite séparative ou sur un bâtiment de plus grande hauteur.

---

<sup>1</sup> Jambages, encadrements d'ouvertures, tableaux et éléments de décors d'une façade.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément de liaison entre deux constructions ou pour les extensions et annexes fonctionnelles à l'habitation où lors de la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique.

Sont interdits :

- les fibro-ciments et tôles ondulées employés de façon apparente,
- les produits bitumineux (bardeaux d'asphalte) employés de façon apparente.

Les ouvertures en toitures seront réalisées au moyen de lucarnes jacobines ou capucines, soit au moyen de châssis intégrés à la pente du toit sans saillie.



Lucarne à deux pans dite jacobine



Lucarne à croupe dite capucine

L'extension mesurée d'une construction dont la toiture n'est pas conforme au présent règlement pourra être autorisée avec un matériau identique à l'existant.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

### 3. Construction d'annexes et extension (Nh)

Si elles n'adoptent pas les caractéristiques de toiture du bâtiment principal, les extensions et annexes pourront :

- soit être composées de plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée,
- soit comporter un seul pan, dont la pente n'est pas règlementée, si elles sont accolées sur une limite séparative ou sur un bâtiment de plus grande hauteur
- soit être couverte d'une toiture terrasse.

Sont interdits :

- les fibro-ciments et tôles ondulées employés de façon apparente,
- les produits bitumineux (bardeaux d'asphalte) employés de façon apparente.

Les vérandas sont autorisées. Elles devront adopter des profilés fin. Leurs toitures seront translucides ou conformes à la couleur de toiture du bâtiment auquel elles sont rattachées.

#### **4. Panneaux solaires et dispositifs de climatisation**

Les capteurs énergétiques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public

Les paraboles sont interdites en façade rue rue. Elles devront être implantées en toitures.

#### **5. Clôtures (Nh)**

##### 5.1 Clôtures sur voies publiques et privées

Elles seront constituées :

- soit par un mur enduit ou en pierre continu d'une limite séparative à l'autre,
- soit par un mur bahut ou socle de maçonnerie enduite surmonté ou non d'une grille ou de barreaux non galbés vers l'extérieur,
- soit de haies vives d'essences locales accompagnées ou non de grillage.

L'enduit de ces murs devra être de même nature et de même tonalité que celui du bâtiment principal.

En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne devra excéder 2,00 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue.

##### 5.2 Clôtures sur limites séparatives

Seuls sont autorisés :

- les haies vives d'essences locales accompagnées ou non de grillage,
- les murs de pierre,
- les murs pleins dont l'enduit sera de même nature et de même tonalité que celui du bâtiment principal,
- les grillages.

La hauteur maximale de ces clôtures est limitée à 2 m.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôture anciens en pierres et les grilles anciennes doivent être préservés.

#### Article N 12 Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

#### Article N 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

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

Les plantations seront constituées d'essences locales.

#### Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

---

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé dans l'ensemble de la zone.



## ANNEXE 1 : LEXIQUE

**ACROTÈRE**

Muret constituant un relevé en périphérie des terrasses.

**AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT**

Travaux consistant à creuser ou à remblayer le sol. Ils ne sont soumis à aucune autorisation, sauf s'ils affectent une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> et un niveau (en profondeur ou en hauteur) de plus de 2 mètres.

**ALIGNEMENT**

L'alignement est la procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines. Il a pour objet à la fois de protéger le domaine public contre les empiétements des particuliers et de modifier unilatéralement les limites existantes des voies. Il est réglementé par les articles L.112-1 et suivants du Code de la voirie routière.

**AMENAGEUR**

Acteur de l'immobilier, de statut public ou privé, dont la fonction est d'acheter des terrains à urbaniser ou à ré urbaniser, d'en restructurer le parcellaire et d'y réaliser les équipements, en particulier la viabilisation, pour les revendre comme terrain à bâtir.

**AUVENT**

Ouvrage en saillie de façade. Il s'agit d'une construction sans murs périphériques qui n'entre donc pas dans le calcul de la Surface Hors Œuvre Nette.

**BAIE**

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

**BARDAGE**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Lorsque la demande précise l'opération projetée, en indiquant notamment la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors œuvre, le certificat d'urbanisme précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération.

### **CERTIFICAT D'ALIGNEMENT**

Le certificat d'alignement est l'acte par lequel l'administration indique à un propriétaire riverain les limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété.

### **CHANGEMENT D'AFFECTATION**

Il consiste à donner à un bâtiment existant une affectation différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage, ni transformés en autre chose sans une autorisation administrative préalable.

### **CHAPE**

Ouvrage en mortier de ciment, coulé en faible épaisseur (3 à 5 cm) sur un plancher afin d'en assurer la planéité.

### **CHAUX**

Liant obtenu par la calcination de calcaires plus ou moins siliceux.

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Rapport entre la surface occupée par la construction et la surface de la parcelle.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) :**

Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) constructible sur celui-ci.

### **CROUPE EN PIGNON**

Versant de toiture, triangulaire, réunissant à leur extrémité les longs pans de certains toits.

### **DORMANT**

Cadre fixe destiné à recevoir une porte ou une fenêtre.

**DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIENER (DIA)**

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au Droit de Prémption Urbain est tenu de faire préalablement à la vente de ce bien. Cette déclaration doit indiquer le prix et les conditions de la vente.

**DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)**

Un projet d'intérêt public (équipements publics, voirie, transport, logements sociaux ...) nécessite des acquisitions de terrains ou de bâtiments par la personne publique qui en a l'initiative (État, département, ville,...) pour les libérer et les démolir. Il peut alors donner lieu à expropriation après D.U.P. Après une enquête publique, au cours de laquelle un dossier faisant le bilan coûts/avantages du projet est mis à la disposition du public qui peut s'exprimer, le Préfet peut déclarer le projet d'utilité publique.

**DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)**

C'est un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption en vue de la création d'équipements publics (espaces verts, écoles...), la réalisation de logements sociaux, la restructuration de quartiers ou d'îlots ou encore la création de réserves foncières.

**ÉGOUT DU TOIT**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

**ENDUIT**

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser.

**ESPACE BOISÉ CLASSÉ**

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des

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

### **FAITAGE**

Arrête horizontale formée par la jonction supérieure de deux pans de toiture.

### **FORJET**

Saillie d'une construction hors de l'alignement (par exemple avancement de la toiture)

### **HAUTEUR DE CONSTRUCTION**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

### **LASURE**

Produit de revêtement qui confère aux ouvrages en bois ou en béton à la fois protection et décoration.

### **LIMITES SÉPARATIVES**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

### **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

### **MOELLON**

Élément de pierre de forme irrégulière utilisé en maçonnerie.

### **MORTIER**

Mélange de ciment, de sables et d'eau, éventuellement complété par des adjuvants et des additions. Il se distingue du béton par son absence de gravillons.

**PAREMENT**

Face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, le parement assure la finition de la paroi.

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le permis de construire est l'acte administratif individuel par lequel l'autorité administrative autorise une construction après avoir vérifié qu'elle respecte les règles d'urbanisme applicables au lieu prévu pour son implantation.

**PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment. Toutefois, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi du permis de démolir

**PERMIS DE LOTIR**

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété (art. R. 315-1 du code de l'urbanisme).

**SERVITUDE ADMINISTRATIVE**

Limitation administrative au droit de propriété instituée par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

**SERVITUDE D'URBANISME**

Ce sont les servitudes qui trouvent leur fondement dans le Code de l'urbanisme et qui sont applicables soit à l'ensemble du territoire national, indépendamment de l'existence ou non d'un document d'urbanisme, soit à certaines parties du territoire (dans le cadre en particulier des documents d'urbanisme, plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone...).

**SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Fondées sur la préservation de l'intérêt général, les servitudes d'utilité publiques viennent limiter l'exercice du droit de propriété. Elles ont pour objectif, soit de garantir la pérennité, l'entretien, le fonctionnement, l'exploitation d'une installation d'intérêt général (faisceaux

hertziens, oléoducs, ...), soit de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (réserves naturelles, sites classés, monuments historiques...).

### **SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE**

Addition de la surface des différents niveaux du bâtiment, sans aucune déduction.

### **SURFACE HORS ŒUVRE NETTE**

Surface obtenue en déduisant de la Surface Hors Œuvre Brute, les combles, les sous-sols non aménageables, les toits terrasses, les balcons, les garages, les surfaces non closes en rez-de-chaussée.

### **TALOCHÉ**

Surfaçage d'un enduit avec une planche en bois.

### **VELUX**

Châssis de toit inscrit dans la pente et sans saillie.