



COMMUNE DE SORNAY

PLAN LOCAL D'URBANISME



4.1. RÈGLEMENT DES ZONES

APPROBATION



**Bureau
Natura**

Environnement
Urbanisme



Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le, Le Maire,	Révision du P.L.U. prescrite le :	30 septembre 2008
	P.L.U. Arrêté le : Arrêté d'enquête publique du : Enquête publique du : au :	15 Janvier 2013 07 Août 2013 16 Septembre 2013 19 Octobre 2013
Pour copie conforme, Le Maire,	P.L.U. approuvé le :	



TITRE 1

DISPOSITIF

RÉGLEMENTAIRE DU

P.L.U.

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-5 à R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

1 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles L.111-9, L.111-10, L.421-6, R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

2. L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations susceptibles de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics reste applicable, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

3. L'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme, concernant les travaux sur les réseaux publics rendus nécessaires par une construction, reste applicable nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

4. L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui précise que :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

5. L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme concernant les demandes d'occupation et utilisation du sol et l'article L.111-8 concernant le sursis à statuer, lorsque la révision d'un PLU a été ordonnée.

6. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- la protection des zones boisées en application du Code Forestier (article L.311.1) réglementant le défrichement,
- les servitudes d'utilité publique mentionnées dans le document annexe : "recueil des servitudes d'utilité publique" et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique "plan des servitudes",
- L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dispositifs de publicité, enseignes et pré-enseignes,

- la loi d'orientation pour la ville,
- la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain,
- la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages,
- les règlements de lotissement avant qu'ils ne cessent de s'appliquer, ce conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme (voir article "règlements de lotissements" ci-après),
- la législation sur les études d'impact (application de la loi du 10 juillet 1976),
- la législation relative aux aménagements "ouvrages ou travaux" soumis à enquête publique (application de la loi du 12 juillet 1983),
- la réglementation des boisements en application de l'article R.126.10.1 du code rural.
- Le Code de la voirie au titre de l'article R 116-2.
- Les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain.
- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).
- Le décret n°2002-89, pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique..." (art.1).
- Conformément à l'article 5 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".
- Les articles L.123-1-12, L.123-1-13, L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent que :
 - Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
 - Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
 - En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.
 - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
 - Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
 - Nonobstant toute disposition contraire du plan local 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

à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

- Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.
- Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT PAR RAPPORT AUX DIVERS MODES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL :

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme pour l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

- Sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager (instruites selon le règlement du Plan Local d'Urbanisme) les travaux, installations et aménagements suivants, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, soumis à permis d'aménager, et ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :

(Article R.421-19)

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

(Article R.421-23)

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

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à

trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

· Les carrières ;

· Les démolitions mentionnées aux articles R.421-26 à R.421-28, soumises à permis de démolir

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.
- les éléments du patrimoine communal protégés au titre de l'article L.123-1-5_7°.

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

- **la zone UC** – correspondant aux zones bâties de la commune, elle est desservie par l'assainissement collectif,
- **la zone UN** – correspondant à des zones bâties de la commune (bourg, hameaux constitués), elle n'est pas desservie par un assainissement collectif, les constructions devant être équipées de dispositifs individuels ou semi-collectifs
- **la zone UL** – zone d'équipements publics sportifs, socioculturels, de loisirs, scolaires ou périscolaires
- **la zone UY** – zone d'activités, dont **UYc**, à vocation commerciale d'hôtellerie restauration ou de services

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

- **la zone AU1** – zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation
- **la zone AUY2I** – zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation, en liaison avec le pôle nautique de Louhans

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

- la zone **A** : zone agricole.
- la zone **AH** – zone d'accueil limité en zone agricole

4 - Les zones naturelles (zones N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans . Cette zone comprend :

- la zone **N**, zone naturelle ou forestière, à protéger.
- la zone **NH** – zone d'accueil limité en zone naturelle

4 - ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des maisons avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Elles sont décidées par l'autorité compétente.

1 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé sans adaptation mineure que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures 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.

5 - RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENTS – RAPPEL DE LA LÉGISLATION EN VIGUEUR (ARTICLES L.442-1 À L.442-14)

ARTICLE L442-9

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

ARTICLE L442-14

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

6 - TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS

Sauf stipulation particulière (aménagement ou extension du bâtiment existant), les travaux sur bâtiment existant sont soumis aux mêmes règles que les constructions et autres autorisations.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

Les travaux qui aggraveraient la non conformité de ces immeubles avec le règlement ne sont par conséquent pas autorisés.

Ces dispositions résolvent la question des travaux sur les bâtiments existants qui seraient en dérogation avec les règles édictées par le P.L.U.. Il ne faut pas en effet que toute opération soit impossible sur ces immeubles au motif qu'ils sont en situation dérogatoire, et que le permis de construire portant sur certains travaux les concernant ne puisse être délivré en raison de cette situation.

Sauf stipulation contraire, la reconstruction après sinistre ou sur ruines est soumise aux mêmes règles que les constructions neuves.

7 - DEFINITIONS :

1 - Adaptations mineures

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

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

2 - Notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface de plancher.

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

- l'habitabilité :

l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.

- la qualité du site :

plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

TITRE 2

DISPOSITIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5_7°

Un certain nombre de dispositions sont applicables au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions ont pour objet :

- la protection d'éléments du patrimoine communal,
- la protection des ripisylves de la vallée de la Seille,
- la protection et la restauration des continuités naturelles des vallées alluviales de la Seille et de la Sane Morte face au risque de remplacement des boisements et prairies naturelles par les plantations de peupleraies, et la protection des milieux humides de ces vallées.

Ces dispositions sont intégrées à la pièce n°4.2.



TITRE 3

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES



CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone urbaine "UC" correspond aux zones bâties du bourg et de certaines de ses extensions, constituées d'un bâti traditionnel dominant, et ponctué d'implantations plus récentes. La zone UC est desservie par l'assainissement collectif.

Cette zone est susceptible d'accueillir de nouvelles implantations présentant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, activités non nuisantes...).

Elle comprend **un secteur UCi**, à l'intérieur duquel les conditions d'implantation des constructions sont soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

RAPPELS

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières,
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs,
- *les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23,*
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage industriel,
- *les installations classées soumises à autorisation et à déclaration.*



- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

En secteur UCi, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

A l'intérieur des périmètres de recul liés aux bâtiments agricoles repérés aux plans de zonage, des limitations aux droits à construire pourront être imposées, conformément à la législation en vigueur.

Dans le secteur UCi, les constructions et installations sont admises à la condition de respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Pour les éléments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5_7 du code de l'urbanisme – voir pièce n°4.2.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - 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 :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

Tout nouvel accès sur la RD971 est interdit.

II - VOIRIE

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

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

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



ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

1.2 - Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

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, à l'intérieur des zones d'assainissement collectif délimitées par le zonage 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 en application de l'article L.1331-10 du 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les nouvelles occupations et utilisations du sol dans le cadre d'opérations groupées (lotissements, permis groupés, ensembles collectifs...), nonobstant les dispositions pouvant concerner tout projet soumis à la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront infiltrées, si la nature du terrain le permet, ou stockées temporairement sur la parcelle, si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), puis restituées à débit régulé (20 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.

3 – ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés ou dissimulés au mieux sur les façades, lorsque cela est possible.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.



ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies. Aucun recul ne sera imposé pour les annexes telles que remises, garages, celliers...

Le long de la RD971, un recul minimal de 5 m sera imposé à toutes les constructions nouvelles.

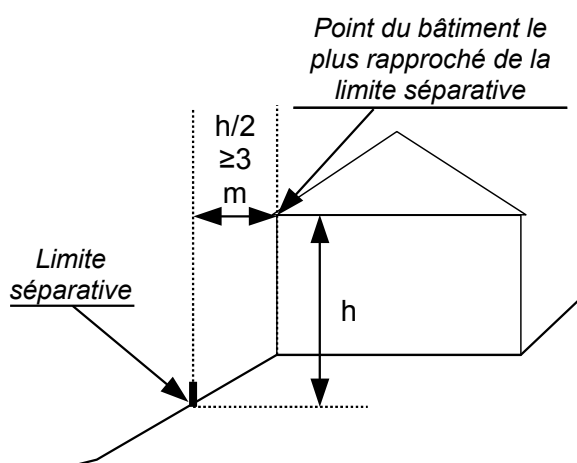
Des extensions mesurées (25% d'extension max.) sont admises en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas les règles ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les bâtiments principaux :

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** (*distance = hauteur divisée par deux*).



Pour les annexes :

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 2 mètres** (*distance = hauteur divisée par deux*).

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).



ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

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

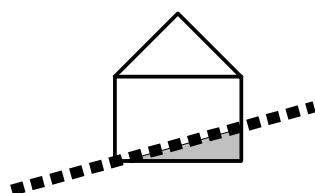
ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

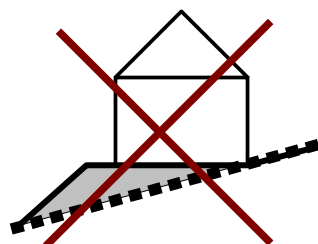
Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- la conception des bâtiments principaux (hors annexes) devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, de façon à éviter les remblais au droit du bâtiment. Les bâtiments sur pente seront construits avec un certain décaissement (voir schémas ci-dessous). Les talus artificiels sont interdits, ainsi que les constructions sur butte de terre.



OUI



NON

- Les annexes *de plus de 10 m²* seront traitées comme des bâtiments principaux, à l'exception des pentes de toit qui pourront être plus faibles.
- *toute imitation d'une architecture typique ou étrangère à la région est interdite,*
- *des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques.*

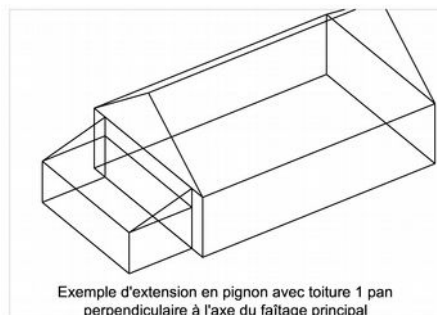
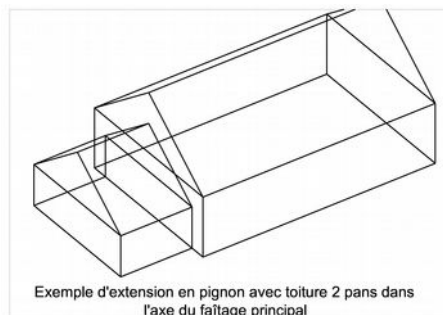


Equipements publics :

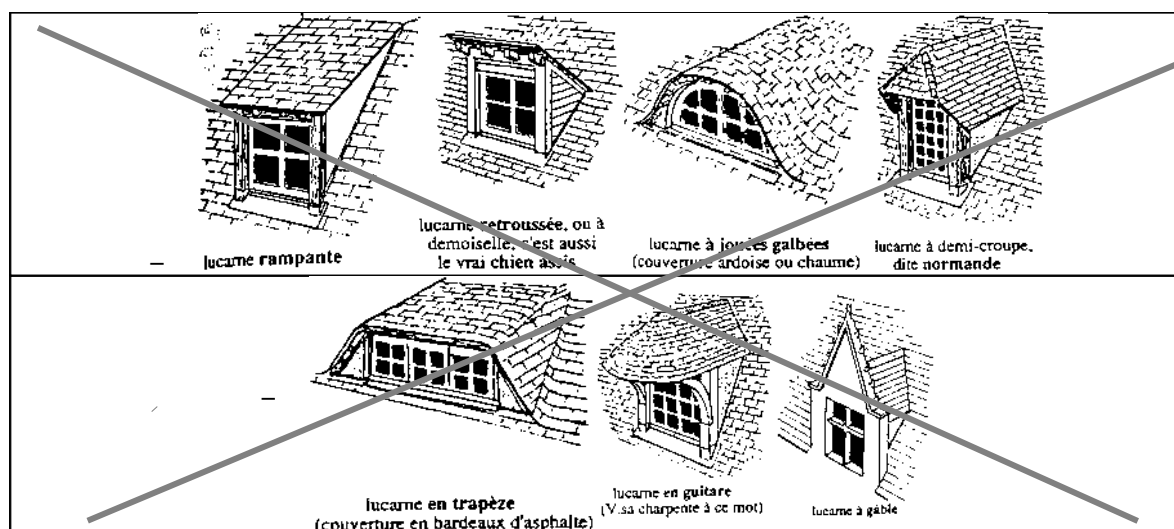
- Les règles des paragraphes suivants pourront ne pas être appliquées aux constructions à usage d'équipements publics.

2) FORME ET DISPOSITION DES TOITURES :

- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70% et 120%. *Les coyaux, galeries et vérandas sont autorisés et pourront avoir une pente plus faible, ainsi qu'une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.*
- *Les extensions de bâtiments réalisées en pignon et dans l'axe du faîtage seront conçues avec des pentes de toit et des matériaux identiques à ceux du toit du bâtiment principal (sauf si ces matériaux sont incompatibles avec le présent règlement). Les autres extensions en pignon (vérandas, appentis adossés à un seul pan,...) pourront présenter une pente plus faible et des matériaux différents.*



- *La pente des toits des bâtiments annexes de plus de 10 m² sera de 35% minimum.*
- La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de toitures à 2 pans.
- *Les croupes et demies-croupes sont autorisées à condition que le faîtage principal du bâtiment ait une longueur minimale de 8 mètres. Les toitures terrasse sont interdites.*
- *Les toitures à un seul pan couvrant la totalité d'un bâtiment sont autorisées pour des bâtiments annexes ou des extensions de faible superficie (moins de 10 m²), avec une pente minimale de 18 % (10°).*
- *Sont interdits les lucarnes rampantes, les chiens assis, les lucarnes à demi-croupe ou normandes, les lucarnes à jouées galbées, ainsi que les lucarnes en trapèze, en guitare, et à gâble.*



- Les teintes et aspects des matériaux de couverture devront être similaires aux matériaux traditionnels de la région (aspect tuile vieille brun rouge foncé nuancé).

2) FAÇADES

Sont interdits les enduits et coloris blancs, gris ciment ou de couleurs vives.

Leur couleur devra rappeler celle des enduits traditionnels de la région (tons beige, sable, gamme des ocres).

Pour les constructions bois sera admis le bois (ou aspect bois) en teinte naturelle ou peint selon les couleurs ci-dessus. La réalisation de murs constitués de rondins superposés est toutefois interdit (aspect type "chalet canadien" dit chalets en bois rond ou fustes).

3) ASPECT ET MATÉRIAUX

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 ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Les annexes de plus de 10 m2 devront être traitées avec le même soin et dans le même esprit qu'un bâtiment principal.

4) EXTENSION ET AMÉNAGEMENTS DES BÂTIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES :

Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.

5) CLÔTURES

Les clôtures seront implantées à l'alignement.



Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximale de 1,80 m sur rue (hauteur mesurée à partir du niveau de la voie publique). Ces dispositions ne sont pas applicables aux murs existants, qui pourront être reconstruits à l'identique.

- soit au moyen d'un mur bahut en maçonnerie enduite, traitée dans le même esprit que les façades, ou en pierre, de 0,80 m maximum de hauteur.

Ce mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical ou d'une palissade bois, éventuellement doublés d'une haie n'excédant pas 1,80 m. La hauteur totale de l'ensemble mur+grille ou palissade, n'excédera pas 1,80 mètres.

- soit d'une haie vive constituée d'essences locales (à l'exception des résineux), doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie, et n'excédant pas 1,80m.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE UC 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 à l'air libre par logement pour les constructions à usage d'habitation.

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

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

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

Articles L.123-1-12, L.123-1-13, L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme : Voir les dispositions réglementaires générales du P.L.U.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.



Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

Les aires de stationnement à l'air libre de 4 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités ou de groupes de logements, y-compris sur emprises privées), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les arbres seront régulièrement répartis sur l'emprise des aires de stationnement aménagées.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, seront exigés.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Recommandations concernant l'architecture bioclimatique, la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :

Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

- *privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- *favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- *privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- *prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).*

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN

CARACTERE DE LA ZONE UN

La zone urbaine "UN" correspond aux zones bâties du bourg et des principaux hameaux, constituées d'un bâti traditionnel dominant, ponctué d'implantations plus récentes. Elle n'est toutefois pas desservie par l'assainissement collectif, les installations et constructions devront par conséquent y-être dotées de dispositifs d'assainissement autonome.

Cette zone est susceptible d'accueillir de nouvelles implantations présentant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, activités non nuisantes...).

Elle comprend **un secteur UNi**, à l'intérieur duquel les conditions d'implantation des constructions sont soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

RAPPELS

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE UN 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières,
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs,
- *les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23,*
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage industriel,



- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration.

- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

En secteur UNi, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

ARTICLE UN 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

A l'intérieur des périmètres de recul liés aux bâtiments agricoles repérés aux plans de zonage, des limitations aux droits à construire pourront être imposées, conformément à la législation en vigueur.

Dans le secteur UNi, les constructions et installations sont admises à la condition de respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Pour les éléments bâtis de patrimoine identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5_7 du code de l'urbanisme – voir pièce n°4.2.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

ARTICLE UN 3 - ACCES ET VOIRIE

I - 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 :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

Tout nouvel accès sur la RD971 est interdit.

II - VOIRIE

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

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

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



ARTICLE UN 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

1.2 - *Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.*

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux conditions fixées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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 en application de l'article L.1331-10 du 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les nouvelles occupations et utilisations du sol dans le cadre d'opérations groupées (lotissements, permis groupés, ensembles collectifs...), nonobstant les dispositions pouvant concerner tout projet soumis à la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront infiltrées, si la nature du terrain le permet, ou stockées temporairement sur la parcelle, si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), puis restituées à débit régulé (20 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.

3 – ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés ou dissimulés au mieux sur les façades, lorsque cela est possible.

ARTICLE UN 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En secteur d'assainissement autonome, en cas de fixation d'une surface minimale par le SPANC, la configuration des parcelles devra être conforme à ce dernier.



ARTICLE UN 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies. Aucun recul ne sera imposé pour les annexes telles que remises, garages, celliers...

Le long de la RD971, un recul minimal de 5 m sera imposé à toutes les constructions nouvelles.

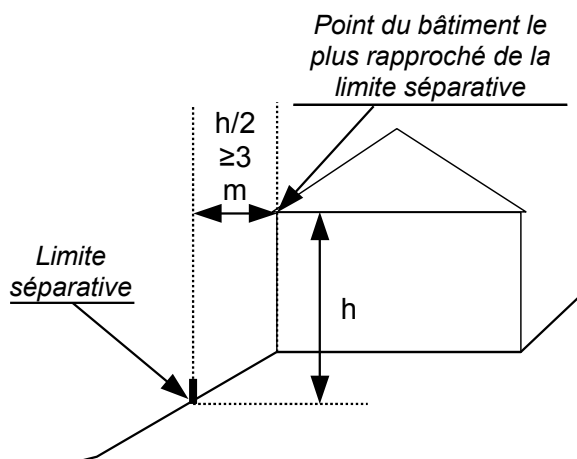
Des extensions mesurées (25% d'extension max.) sont admises en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas les règles ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UN 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les bâtiments principaux :

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** (*distance = hauteur divisée par deux*).



Pour les annexes :

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 2 mètres** (*distance = hauteur divisée par deux*).

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).



ARTICLE UN 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UN 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UN 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

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

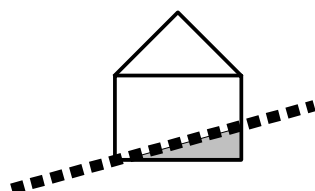
ARTICLE UN 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

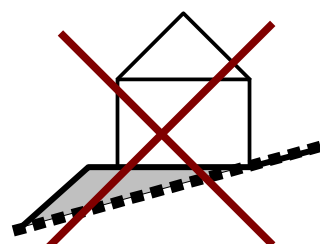
Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- la conception des bâtiments principaux (hors annexes) devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, de façon à éviter les remblais au droit du bâtiment. Les bâtiments sur pente seront construits avec un certain décaissement (voir schémas ci-dessous). Les talus artificiels sont interdits, ainsi que les constructions sur butte de terre.



OUI



NON

- Les annexes de plus de 10 m² seront traitées comme des bâtiments principaux, à l'exception des pentes de toit qui pourront être plus faibles.
- toute imitation d'une architecture typique ou étrangère à la région est interdite,
- des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques.

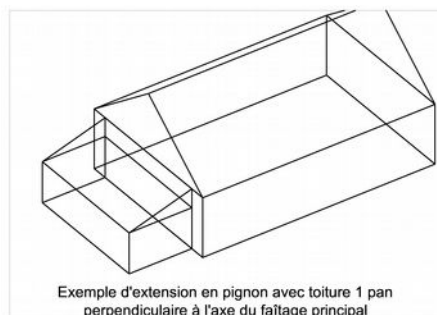
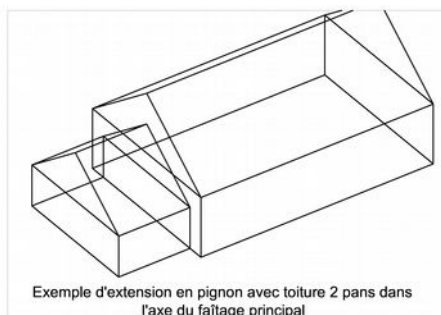


Equipements publics :

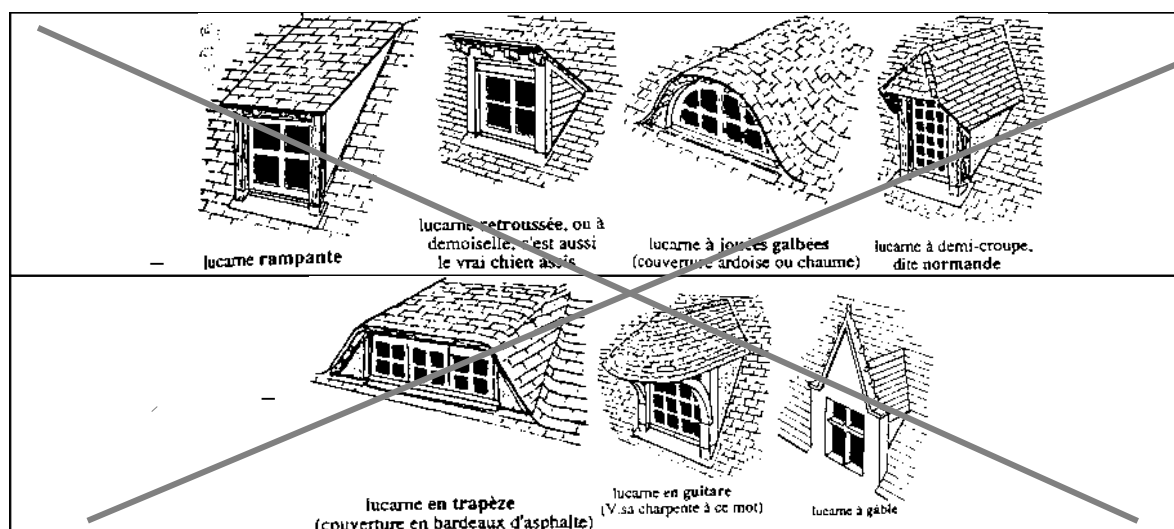
- Les règles des paragraphes suivants pourront ne pas être appliquées aux constructions à usage d'équipements publics.

2) FORME ET DISPOSITION DES TOITURES :

- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70% et 120%. Les coyaux, galeries et vérandas sont autorisés et pourront avoir une pente plus faible, ainsi qu'une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.
- Les extensions de bâtiments réalisées en pignon et dans l'axe du faîtage seront conçues avec des pentes de toit et des matériaux identiques à ceux du toit du bâtiment principal (sauf si ces matériaux sont incompatibles avec le présent règlement). Les autres extensions en pignon (vérandas, appentis adossés à un seul pan,...) pourront présenter une pente plus faible et des matériaux différents.



- La pente des toits des bâtiments annexes de plus de 10 m² sera de 35% minimum.
- La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de toitures à 2 pans.
- Les croupes et demies-croupes sont autorisées à condition que le faîtage principal du bâtiment ait une longueur minimale de 8 mètres.
- Les toitures terrasse sont interdites.
- Les toitures à un seul pan couvrant la totalité d'un bâtiment sont autorisées pour des bâtiments annexes ou des extensions de faible superficie (moins de 10 m²), avec une pente minimale de 18 % (10°).
- Sont interdits les lucarnes rampantes, les chiens assis, les lucarnes à demi-croupe ou normandes, les lucarnes à jouées galbées, ainsi que les lucarnes en trapèze, en guitare, et à gâble.



- *Les teintes et aspects des matériaux de couverture devront être similaires aux matériaux traditionnels de la région (aspect tuile vieillie brun rouge foncé nuancé). Le panachage des formes et aspects des matériaux utilisés pour la couverture est interdit.*

2) FAÇADES

Sont interdits les enduits et coloris blancs, gris ciment ou de couleurs vives.

Leur couleur devra rappeler celle des enduits traditionnels de la région (tons beige, sable, gamme des ocres).

Pour les constructions bois sera admis le bois (ou aspect bois) en teinte naturelle ou peint selon les couleurs ci-dessus. La réalisation de murs constitués de rondins superposés est toutefois interdit (aspect type "chalet canadien" dit chalets en bois rond ou fustes).

3) ASPECT ET MATÉRIAUX

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 ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Les annexes de plus de 10 m2 devront être traitées avec le même soin et dans le même esprit qu'un bâtiment principal.

4) EXTENSION ET AMÉNAGEMENTS DES BÂTIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES :

Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.



5) CLÔTURES

Les clôtures seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximale de 1,80 m sur rue (hauteur mesurée à partir du niveau de la voie publique). Ces dispositions ne sont pas applicables aux murs existants, qui pourront être reconstruits à l'identique.

- soit au moyen d'un mur bahut en maçonnerie enduite, traitée dans le même esprit que les façades, ou en pierre, de 0,80 m maximum de hauteur.

Ce mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical ou d'une palissade bois, éventuellement doublés d'une haie n'excédant pas 1,80 m. La hauteur totale de l'ensemble mur+grille ou palissade, n'excédera pas 1,80 mètres.

- soit d'une haie vive constituée d'essences locales (à l'exception des résineux), doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie, et n'excédant pas 1,80m.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE UN 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 à l'air libre par logement pour les constructions à usage d'habitation.

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

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

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

Articles L.123-1-12, L.123-1-13, L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme : Voir les dispositions réglementaires générales du P.L.U.

ARTICLE UN 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

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



Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

Les aires de stationnement à l'air libre de 4 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités ou de groupes de logements, y-compris sur emprises privées), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les arbres seront régulièrement répartis sur l'emprise des aires de stationnement aménagées.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, seront exigés.

ARTICLE UN 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UN 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Recommandations concernant l'architecture bioclimatique, la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :

Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

- privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).*

ARTICLE UN 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

Zone urbaine, destinée à l'accueil d'équipements et/ou de bâtiments publics à vocation sportive, de loisirs, socioculturels ou scolaires.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières,
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à usage industriel ou artisanal,
- *les installations classées soumises à autorisation.*
- *les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.*



ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

Seuls sont admis en zone UL les occupations et utilisations du sol destinées à l'accueil d'équipements et/ou de bâtiments publics à vocation sportive, de loisirs, et/ou socioculturelle ou scolaire, ainsi que les occupations et utilisations du sol liées à ces activités (services, bureaux, locaux de direction, surveillance, gardiennage...).

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - 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 :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Si les eaux pluviales sont récupérées par des constructions ou dispositifs, aucun branchement n'est permis avec le réseau intérieur d'eau potable, l'interconnexion étant interdite.



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 en application de l'article L.1331-10 du 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les réseaux seront enterrés.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

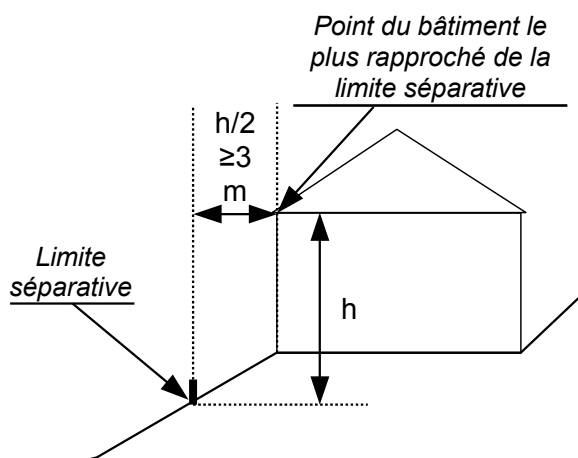
Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 12 m mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtiage ou au sommet de l'acrotère (cheminées et autres ouvrages techniques exclus).

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

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.



AUTRES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE UL 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.

Articles L.123-1-12, L.123-1-13, L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme : Voir les dispositions réglementaires générales du P.L.U.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

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

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Recommandations concernant l'architecture bioclimatique, la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :

Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

- *privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- *favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- *privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- *prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).*

ARTICLE UL 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Cette zone est réservée à l'implantation d'activités.

Elle comprend un secteur UYc sur le centre-bourg, réservé à l'implantation d'activités commerciales ou de services.

Elle comprend **un secteur UYi**, à l'intérieur duquel les conditions d'implantation des constructions sont soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions et installations industrielles nuisantes (ICPE soumises à autorisation),
- les carrières,
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.



En outre, en secteur UYc, les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont interdites.

En secteur UYi, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les installations potentiellement bruyantes pourront être refusées ou n'être admises que sous certaines conditions (isolation phonique, merlons, écrans protecteurs, horaires de fonctionnement...).

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

En secteur UYc, seules sont admises les occupations et utilisations du sol à usage commercial, d'hôtellerie-restauration, ou de bureaux et services, et les constructions, installations et locaux liés à ces activités.

Dans le secteur UYi, les constructions et installations sont admises à la condition de respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées (limitées à 20% de la surface de plancher du bâtiment initial),
- les changements de destination, uniquement dans le cas où la destination finale du bâtiment est à usage d'activité,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination,
- la création de leurs annexes fonctionnelles, dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment existant (abris de jardin, garages et annexes).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

ARTICLE UY 3- ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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 :

- *permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans apporter la moindre gêne à la circulation publique,*
- *dégager la visibilité vers la voie.*



II - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UY 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

1.1. - Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

1.2 - Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

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.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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 en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les nouvelles occupations et utilisations du sol (les annexes de moins de 100 m² et l'existant ne sont pas concernés), nonobstant les dispositions pouvant concerner tout projet soumis à la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront infiltrées, si la nature du terrain le permet, ou stockées temporairement sur la parcelle, si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), puis restituées à débit régulé (20 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.



3 – ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés ou dissimulés au mieux sur les façades, lorsque cela est possible.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UY 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées en retrait, avec un recul minimal de :

- 5 m de l'emprise publique de toutes les voies.

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

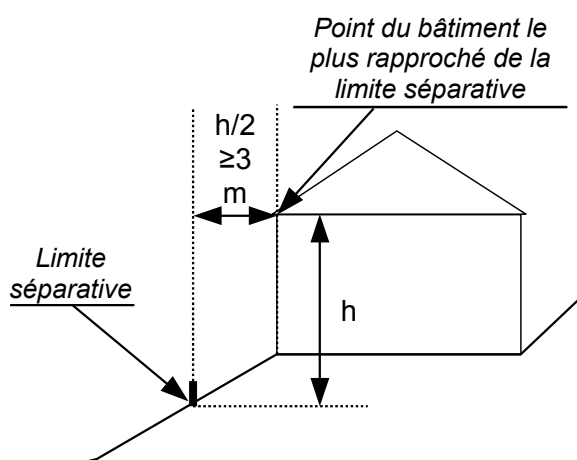
Des implantations différentes pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION OU DE BUREAU OU D'ACTIVITÉS TERTIAIRES :

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 hauteur du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux).





2 - POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

- Si la parcelle voisine est en UY, 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 UY, elles doivent être implantées à plus de 10 m de la limite séparative.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës devra être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 0,50.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur des constructions mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au point le plus élevé de la construction, ne doit pas excéder 10 mètres, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

En secteur UYc, cette hauteur est limitée à 10 mètres.

2 - Des hauteurs plus importantes pourront être tolérées pour des constructions singulières telles que cheminées, silos, etc. dont l'élévation résulte des impératifs techniques..

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

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

DE FAÇON GÉNÉRALE, À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE UY :

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.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- Toute imitation d'une architecture typique et/ou étrangère à la région est interdit,



- Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques.

Equipements publics :

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées aux constructions à usage d'équipements publics.

- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être enduits ou peints est interdit.
- Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.
- Est interdit en toiture comme en façade l'emploi de la tôle ondulée brute et de plaques ondulées de fibres-ciment teinte naturelle ou de tout matériau similaire d'aspect. Pour les bâtiments à usage d'activités de toute nature, pourront être utilisés des bardages couleurs (tôle laquée...) ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.
- Les constructions utiliseront les matériaux suivants ou tout matériau d'aspect similaire : béton, brique de terre cuite ou de béton, parpaings enduits, bois (bardages bois autoclavés), ou des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc...).
- La couleur des matériaux de couverture sera de teinte mate sombre, et devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région.

EN OUTRE,

- L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.
- L'implantation recherchera la meilleure adaptation possible au terrain naturel.
- Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
- Les bâtiments annexes, les logements, les locaux de gardiennage, ... ainsi que les éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'une réflexion pour une bonne intégration dans l'ensemble des installations.
- Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leurs emplacements, qu'en matière de matériaux.
- Aucune aire de stockage ne sera visible depuis l'emprise publique. Les dépôts et installations techniques permanents seront masqués par des écrans végétaux denses ou couverts par une construction en dur.
- Les enseignes et dispositifs publicitaires seront solidaires des constructions ; ils seront accrochés à la façade et ne dépasseront pas de l'acrotère. Sont interdites toutes les enseignes lumineuses en lettres détachées et à lumière clignotante.

CLÔTURES :

- Les clôtures seront implantées à l'alignement.



- Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou de tout autre matériau similaire d'aspect.
- Au carrefour de deux voies, la clôture devra dégager de l'alignement un pan coupé de 5 m de côté ou un arc de cercle de 5 m de rayon, tangent à chacun des alignements.
- *Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie constituée d'essences locales (à l'exception des résineux), ou d'un mur de maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 2 m.*

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement pour 12,50 m² de dégagement).

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Nonobstant les dispositions édictées ci-dessus, certaines occupations ou utilisations du sol sont soumises à des dispositions spécifiques, ou en cas d'impossibilité de réaliser les stationnements prévus – se reporter aux articles L.123-1-12, L.123-1-13, L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme rappelés dans les dispositions réglementaires générales du P.L.U.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

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

Les aires de stationnement à l'air libre de 4 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités ou de groupes de logements, y-compris sur emprises privées), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



ARTICLE UY 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Recommandations concernant l'architecture bioclimatique, la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :

Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

- *privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- *favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- *privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- *prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).*

ARTICLE UY 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 4

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

CARACTERE DE LA ZONE AU1

Cette zone est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité des fonctions urbaines.

Des implantations sont possibles, à condition que soit réalisé, par le pétitionnaire, l'ensemble des équipements nécessaires à l'opération envisagée.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'aménagement de terrains de camping, les stationnements de caravanes isolées, et les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes.
- les entrepôts,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23, et les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées.



- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'aménagement de la zone en plusieurs tranches est autorisé.

L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies.

En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone.
- de réaliser, à la charge du constructeur ou du lotisseur, les équipements de viabilité et de raccordement aux réseaux publics existants propres aux installations.
- de concerner une opération comportant au moins 4 logements ou 4 lots.

Logements locatifs / locatifs aidés : prescriptions à évaluer et définir.

10% minimum sur l'ensemble de la zone

Il sera réalisé un minimum de X logement locatif par tranche de 6 logements.

ou

Il sera réalisé un minimum de X logements locatifs sur l'ensemble de la zone.

Les locaux à usage d'activités sont admis à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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 :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - Voirie

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

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

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



ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

1.2 - Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

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 en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

1.2 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Nonobstant les dispositions pouvant concerner tout projet soumis à la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront infiltrées, si la nature du terrain le permet, ou stockées temporairement sur la parcelle, si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), puis restituées à débit régulé (20 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.

3 – ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés ou dissimulés au mieux sur les façades, lorsque cela est possible.

ARTICLE AU1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.



ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

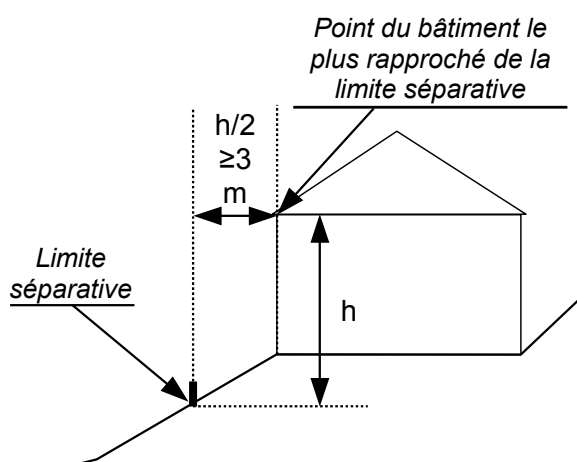
Les constructions principales s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies. Aucun recul ne sera imposé pour les annexes telles que remises, garages, celliers...

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute 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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.



ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Identique à UC.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Identique à UC

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT

Identique à UC

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Identique à UC

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Recommandations concernant l'architecture bioclimatique, la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :

Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

- privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).*

ARTICLE AU1 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY2L

CARACTERE DE LA ZONE AUY2L

Zone à urbaniser, insuffisamment équipée ou non équipée, réservée à une urbanisation future destinée à l'accueil d'activités, d'équipements ou d'installations en liaison avec le nouveau pôle nautique de Louhans.

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation ; elle ne le sera qu'après modification ou révision du P.L.U.

RAPPELS

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE AUY2L 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute nouvelle construction ou installation à usage :

- d'habitation, de bureaux ou services, commercial, d'hôtellerie-restauration, artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- agricole ou forestier,
- d'abris de jardin ou de garage isolés,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs,
- de carrières.

- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules et matériaux usagés, les décharges.



ARTICLE AUY2L 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les constructions nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, mises en œuvre par les collectivités publiques ou leurs concessionnaires.

ARTICLE AUY2L 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUY2L 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUY2L 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

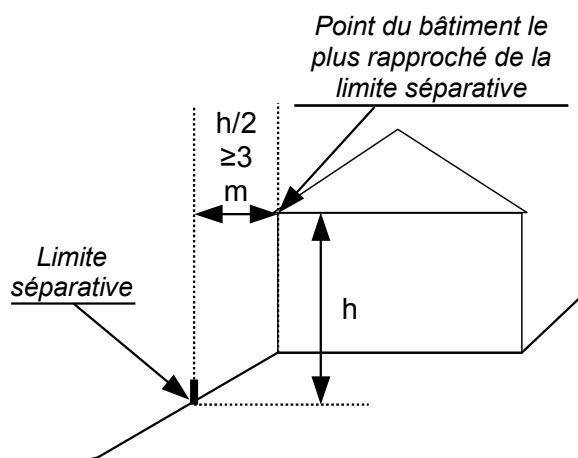
ARTICLE AUY2L 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AUY2L 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AUY2L 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUY2L 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUY2L 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUY2L 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUY2L 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUY2L 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.



ARTICLE AUY2L 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUY2L 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Recommandations concernant l'architecture bioclimatique, la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :

Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

- privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).*

ARTICLE AUY2L 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 5

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

C'est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger intégralement en raison de la valeur agricole des terres.

Elle comprend **un secteur Ai**, à l'intérieur duquel les conditions d'implantation des constructions sont soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole (y-compris affouillements et remblais visés aux articles R.421-19 et R.421-23).

En secteur Ai, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1 – Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et implantées à proximité de l'exploitation.

2 – La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher est autorisée en cas de destruction par sinistre.



3 – Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes, infrastructures,...) ne sont admises que si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

4 – Les exhaussements et affouillements du sol ne sont admis qu'à condition d'être directement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

5 – Les constructions ou installations agricoles telles que élevages, silos, fumières..., doivent respecter un éloignement de 50 ou 100 mètres par rapport aux zones urbanisées, selon la législation spécifique à laquelle ils sont soumis (règlement sanitaire départemental ou installations classées soumises à déclaration ou à autorisation).

Dans le secteur Ai, les constructions et installations sont admises à la condition de respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

Pour les corridors écologiques identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5_7 du code de l'urbanisme – voir pièce n°4.2.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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 :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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



L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout autre usage que domestique à condition d'être déconnecté du réseau public d'alimentation.

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 03/01/1992.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Les effluents d'élevage seront traités selon la législation spécifique en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite.

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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En secteur d'assainissement autonome, en cas de fixation d'une surface minimale par le SPANC, la configuration des parcelles devra être conforme à ce dernier.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul minimum de 7 m par rapport aux limites d'emprise de toutes les voies.

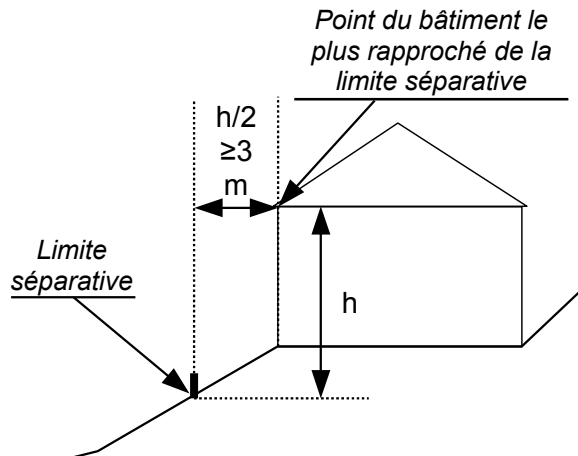
Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).



ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute 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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Constructions à usage agricole : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m, mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtage du bâtiment (cheminées, silos et autres ouvrages techniques exclus).

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



ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Identique à UC.

BÂTIMENTS AGRICOLES :

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 ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

Toitures

Les toitures comporteront une pente minimale de 15%.

Les couvertures seront exécutées au moyen de matériaux mats sombres rappelant les teintes traditionnelles de la région.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et des fibres-ciment teinte naturelle ou de matériaux similaires d'aspect. Seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes ci-avant pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles sous réserve de ne pas aggraver la non conformité du bâtiment.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

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 BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux sera exigée.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Recommandations concernant l'architecture bioclimatique, la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :

Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

- *privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- *favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- *privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- *prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).*

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH

CARACTERE DE LA ZONE AH

La zone AH correspond à des sites partiellement bâtis, dans un environnement à forte dominante agricole ou naturelle, de taille et de capacité d'accueil limitées, admettant uniquement les annexes et extensions mesurées de l'existant, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone AH comprend des habitations isolées, situées à l'intérieur des espaces agricole, et incompatibles de par leur nature avec l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend **un secteur AHi**, à l'intérieur duquel les conditions d'implantation des constructions sont soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE AH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute nouvelle construction ou installation à usage :

- d'habitation
- industriel,
- agricole ou d'exploitation forestière,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs,

- les dépôts de véhicules, visés aux articles R.420-19 à R.421-25,
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les carrières,



- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

En secteur AHi, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

ARTICLE AH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que :
 - les aménagements et extensions, dans la limite de 50% de la *surface de plancher* du bâti existant,
 - les changements de destination,
 - la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher,
 - la création d'annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes), *dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti existant.*

Les nouveaux bâtiments à destination d'activités (artisanales, bureaux, services, commerces, gîtes, chambres d'hôtes...) ne sont admis que s'ils sont liés à une construction existante à usage principal d'habitation ou professionnel ou agricole, et situés sur la même unité foncière que cette dernière, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du bâti existant.

Le camping à la ferme est admis dans la limite de 20 campeurs, ou 6 tentes ou caravanes.

Dans le secteur AHi, les constructions et installations sont admises à la condition de respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,
- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptible de porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et à la pérennité des activités agricoles.

Pour les corridors écologiques identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5_7 du code de l'urbanisme – voir pièce n°4.2.

ARTICLE AH 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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 :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

Tout nouvel accès sur la RD971 est interdit hors agglomération.

II - Voirie

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



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

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

ARTICLE AH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout autre usage que domestique à condition d'être déconnecté du réseau public d'alimentation.

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 03/01/1992.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur (SPANC) est obligatoire. Ce dernier 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 en application de l'article L.1331-10 du 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie des terrains devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur (SPANC).



ARTICLE AH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

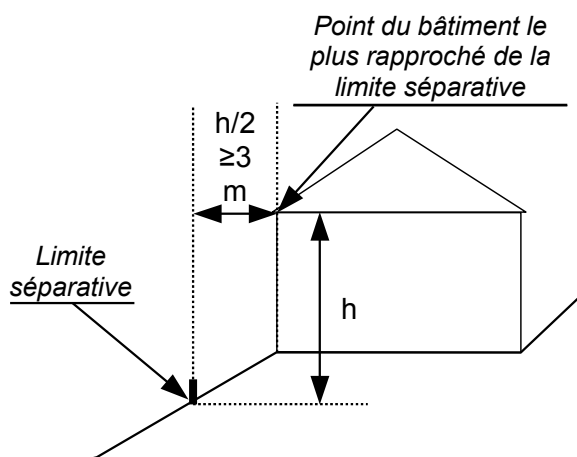
Les constructions principales s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies. Aucun recul ne sera imposé pour les annexes telles que remises, garages, celliers...

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.



ARTICLE AH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m 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 AH 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Identique à UC

EXTENSION ET AMÉNAGEMENTS DES BÂTIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du présent article, une autorisation, par exception aux dispositions concernées, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites dispositions, ou qui sont sans effet à leur égard.

AUTRES CONSTRUCTIONS :

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 ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

Toitures

Elles seront à deux pans ou consisteront en une combinaison de plusieurs pans.

Les toitures comporteront une pente minimale de 20%.

Les couvertures seront exécutées au moyen de matériaux mats rappelant les teintes traditionnelles de la région.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (moins de 20 m²). Les toitures terrasse sont interdites.



Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et des fibres-ciment teinte naturelle. Seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois ou tout autre matériau d'aspect similaire, permettant une meilleure intégration au paysage.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE AH 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 AH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

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

ARTICLE AH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AH 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Recommandations concernant l'architecture bioclimatique, la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :

Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

- privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).*

ARTICLE AH 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 6

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone naturelle non équipée doit être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Elle comprend **un secteur Ni**, à l'intérieur duquel les conditions d'implantation des constructions sont soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions et installations à usage commercial, hôtelier ou de restauration, artisanal ou industriel,
- les entrepôts,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier, à l'exception des abris ouverts nécessaires au bétail,
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les exhaussements et affouillements du sol au sens des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme,
- les aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,



- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs,
- les carrières.
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

En secteur Ni, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour les constructions existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées, dans la limite de 30% de la *surface de plancher* des bâtiments existants,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination,
- les créations d'annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes), *dans la limite de 30% de la surface de plancher des bâtiments existants, et prenant place à l'intérieur d'un périmètre de 25 m de rayon, défini autour des bâtiments existants.*

La superficie maximale des abris ouverts nécessaires au bétail ne pourra excéder 25 m².

A l'intérieur des périmètres de recul liés aux bâtiments agricoles repérés aux plans de zonage, des limitations aux droits à construire pourront être imposées, conformément à la législation en vigueur.

Dans le secteur Ni, les constructions et installations sont admises à la condition de respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

Pour les corridors écologiques identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5_7 du code de l'urbanisme – voir pièce n°4.2.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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 :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - Voirie

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



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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout autre usage que domestique à condition d'être déconnecté du réseau public d'alimentation.

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 03/01/1992.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite.

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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En secteur d'assainissement autonome, en cas de fixation d'une surface minimale par le SPANC, la configuration des parcelles devra être conforme à ce dernier.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront soumises à un recul minimal de 7 m par rapport aux limites d'emprise publique.

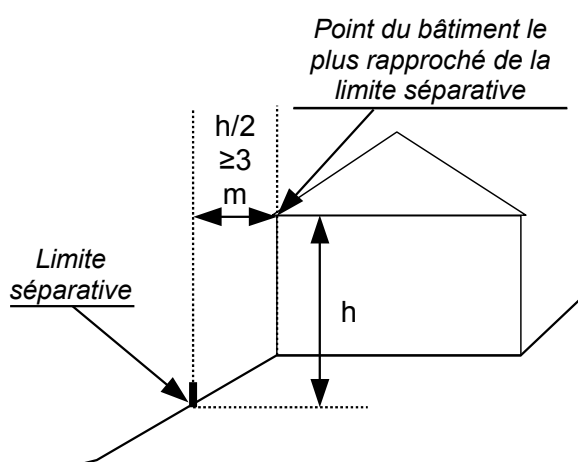
Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.



Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

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



ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Identique à UC.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

Toitures

Les toitures comporteront une pente minimale de 20%.

Les couvertures seront exécutées au moyen de matériaux mats rappelant les teintes traditionnelles de la région.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et des fibres-ciment teinte naturelle ou de tout autre matériau similaire d'aspect. Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes ci-avant pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

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 BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

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



ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Recommandations concernant l'architecture bioclimatique, la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :

Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

- *privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- *favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- *privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- *prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).*

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

CARACTERE DE LA ZONE NH

La zone NH correspond à des sites partiellement bâtis, dans un environnement à forte dominante agricole ou naturelle, de taille et de capacité d'accueil limitées, admettant uniquement les annexes et extensions mesurées de l'existant, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend **un secteur NHi**, à l'intérieur duquel les conditions d'implantation des constructions sont soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute nouvelle construction ou installation à usage :

- d'habitation,
- de bureaux ou services, ou commercial, à l'exception de ceux liés à une habitation existante,
- d'hôtellerie-restauration, à l'exception des gîtes, chambres et tables d'hôtes liés à une habitation existante,
- artisanal, à l'exception de ceux liés à une habitation existante,
- industriel ou d'entrepôts,
- agricole ou d'exploitation forestière,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, visés aux articles R.420-19 à R.421-25,
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les carrières,



- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

En secteur NHi, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que :
 - les aménagements et extensions, dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti existant,
 - les changements de destination,
 - la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher,
 - la création d'annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes), *dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti existant.*

Les nouveaux bâtiments à destination d'activités (artisanales, bureaux, services, commerces, gîtes, chambres d'hôtes) ne sont admis que s'ils sont liés à une construction existante à usage principal d'habitation ou agricole, et situés sur la même unité foncière que cette dernière, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du bâti existant.

Le camping à la ferme est admis dans la limite de 20 campeurs, ou 6 tentes ou caravanes.

Dans le secteur NHi, les constructions et installations sont admises à la condition de respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,
- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et à la pérennité des activités agricoles.

Pour les corridors écologiques identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5_7 du code de l'urbanisme – voir pièce n°4.2.

ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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 :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

Tout nouvel accès sur la RD971 est interdit hors agglomération.

II - Voirie

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



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

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

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout autre usage que domestique à condition d'être déconnecté du réseau public d'alimentation.

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 03/01/1992.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur (SPANC) est obligatoire. Ce dernier 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 en application de l'article L.1331-10 du 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE NH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie des terrains devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur (SPANC).



ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

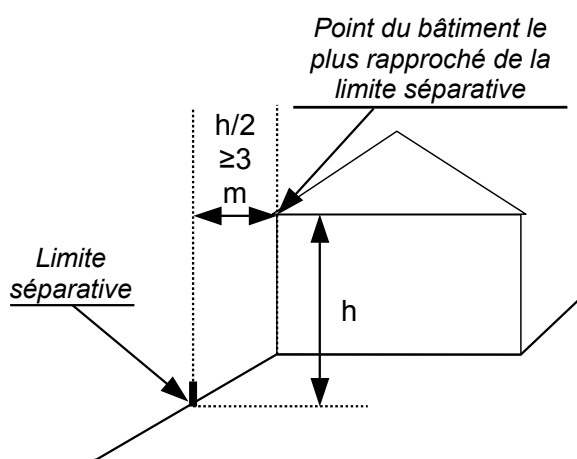
Les constructions principales s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies. Aucun recul ne sera imposé pour les annexes telles que remises, garages, celliers...

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE NH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.



ARTICLE NH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m 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 NH 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Identique à UC

EXTENSION ET AMÉNAGEMENTS DES BÂTIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du présent article, une autorisation, par exception aux dispositions concernées, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites dispositions, ou qui sont sans effet à leur égard.

AUTRES CONSTRUCTIONS :

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 ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

Toitures

Elles seront à deux pans ou consisteront en une combinaison de plusieurs pans.

Les toitures comporteront une pente minimale de 20%.

Les couvertures seront exécutées au moyen de matériaux mats rappelant les teintes traditionnelles de la région.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (moins de 20 m²). Les toitures terrasse sont interdites.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et des fibres-ciment teinte naturelle. Seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois ou tout autre matériau d'aspect similaire, permettant une meilleure intégration au paysage.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.



ARTICLE NH 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 NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

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

ARTICLE NH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NH 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Recommandations concernant l'architecture bioclimatique, la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :

Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

- privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).*

ARTICLE NH 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

TABLE DES MATIÈRES

ANNEXE 1 : Dispositions générales du Code de l'Urbanisme restant applicables sur l'ensemble du territoire communal

ANNEXE 2 : Espaces boisés classés

ANNEXE 3 : Procédures existantes en matière de camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs

ANNEXE 4 : Lexique

ANNEXE 5 : L'assainissement individuel

ANNEXE 6 : Réglementation concernant les vestiges archéologiques

ANNEXE N°1

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL À L'APPROBATION DU P.L.U.

ARTICLE L.111-9 - L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111-10 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421-6 - Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE R.111-1 - [...]

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R.111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

ARTICLE R.111-2 - 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 - 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 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.

ARTICLE R.111-21 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE N° 2

ESPACES BOISÉS CLASSÉS À PROTÉGER OU À CRÉER

ARTICLE L.130-1 du Code de l'Urbanisme

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

L'arrêté préfectoral mentionné en 5ème alinéa et 3ème sous-alinéa de l'article L 130-1 définit les 7 catégories de coupes dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Cet arrêté figure ci-après.

Arrêté Préfectoral du 22 NOVEMBRE 1978
portant dispense d'autorisation pour certaines catégories de coupes de bois

Cet arrêté préfectoral stipule :

ARTICLE 1er : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

- Catégorie 1 - coupes d'amélioration des peuplements feuillus ou résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum 35 % du volume sur pied au premier passage et 20 % aux passages suivants.
- Catégorie 2 - coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété
- Catégorie 3 - coupes de régénération des peuplements de résineux sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.
- Catégorie 4 - coupes rases de taillis simple respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes de transformation préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.
- Catégorie 5 - coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 20 ans ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis sous futaie en futaie feuillue.
- Catégorie 6 - coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres.

Ces dispenses sont accordées sous réserve :

1°) que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après :

Catégorie 1		4 hectares
Catégorie 2		2 hectares
Catégorie 3		2 hectares
Catégorie 4		2 hectares
Catégorie 5		4 hectares

2°) que les parcelles à exploiter ne soient pas situées dans :

- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé,
- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un Plan d'Aménagement de Zone approuvé (P.A.Z.),
- les sites et paysages des périmètres sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet en application de l'article R 142.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par l'article 1er, et qui ne sont pas effectuées :

- soit dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 AOÛT 1963,
 - soit dans le cadre des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- restent soumises à autorisation préalable conformément aux articles R 130.1 et R 130.6 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE 3

PROCÉDURES EXISTANTES EN MATIÈRE DE CAMPING, STATIONNEMENT DE CARAVANES, HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS (HLL)

I - Terrains aménagés pour recevoir de façon permanente

soit plus de six tentes ou caravanes
soit plus de vingt campeurs

Sont soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme :

A - Terrains de camping et caravanage

1°) Camp de loisirs (cessions d'emplacements possibles)
2°) Camp de tourisme (location au mois au maximum)
camp de tourisme classé,
camp de tourisme saisonnier (fonctionnement de 2 mois par an, 120 emplacements,
1,5 ha maximum),
camp de tourisme - aire naturelle (fonctionnement de 6 mois par an, 25 emplacements, 1 ha maximum)

B - Parcs résidentiels de loisirs

Terrain de camping ou caravanage ayant un nombre de H.L.L. supérieur à 35 ou 20 % du nombre total d'emplacements.

C - Village de vacances en hébergement léger (les autres formules de villages de vacances peuvent être soumises à permis de construire).

II - CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES HORS TERRAINS AMÉNAGÉS

A - Terrain recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs :
soumis à déclaration (R 443.6.4)

B - Stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois :
soumis à autorisation (R 443.4)

C - Mise à disposition exceptionnelle de terrains à des campeurs (ex. : camp de scouts) :
régime de dérogation décidé par le Préfet.

ANNEXE 4

LEXIQUE

AIRE DE STATIONNEMENT

Emplacement, couvert ou non, permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule automobile. Chaque aire de stationnement correspond à une superficie de 25 m², soit 12,5 m² pour le stationnement proprement dit (5 m x 2,5 m) et de 12,5 m² pour les circulations.

ALIGNEMENT

Fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication.

ANNEXES

Dépendance de construction existante détachée ou non du bâtiment principal. Véranda, cellier, cave, garage, bûcher, piscine...

ASSAINISSEMENT

Voir les annexes sanitaires dans le dossier de P.L.U.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Association syndicale de propriétaires constituée pour un des objectifs suivants :

- remembrement de parcelles,
- groupement de parcelles pour en conférer l'usage à un tiers (bail à construction) ou en faire apport à certaines sociétés,
- conservation, restauration et mise en valeur de secteurs sauvegardés ainsi que restauration immobilière.

CAMPING (terrain de)

Toute ouverture de camping est soumise à permis d'aménager dès lors qu'il offre plus de 6 emplacements et peut abriter plus de 20 campeurs (art. R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 est soumise à déclaration préalable.

CARAVANES (stationnement de)

Article R*111-37

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Article R*111-38

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R*111-39

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Article R*111-40

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement de plus de six caravanes est soumis à permis d'aménager.

Le stationnement d'une caravane isolée pendant plus de 3 mois est soumis à déclaration préalable.

Voir : Code de l'Urbanisme R 421-19 et R 421-23.

CARRIERE

Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux. La mise en exploitation d'une carrière par le propriétaire du sol est subordonnée à une autorisation préfectorale.

En cours et en fin d'exploitation, l'exploitant est tenu de respecter les conditions de remise en état des sols qui lui ont été imposées lors de l'autorisation d'exploiter.

Textes : Code Minier : articles 105 et 106, décrets d'application.

CERTIFICAT D'URBANISME

C'est un certificat qui est délivré par l'administration à la demande du propriétaire d'un terrain ou de toute personne intéressée par un terrain.

Ce certificat précise si le terrain peut être affecté ou non à la construction ou s'il peut être utilisé ou non pour la réalisation d'une opération déterminée. Valable 18 mois, il permet ainsi de connaître la constructibilité d'un terrain mais il n'est en aucun cas assimilable au permis de construire.

CHAUSSEE

Partie médiane de la voie utilisée pour la circulation automobile (voir "EMPRISE").

CLOTURE

Par sa forme, le choix de ses matériaux, la clôture fait partie intégrante de la construction et du paysage.

Elle n'est réglementée que si la commune en décide ainsi dans son P.L.U. La commune peut en outre prendre une délibération soumettant l'ensemble des travaux de clôture à déclaration préalable afin d'avoir connaissance des projets en cours et d'évaluer leur conformité au P.L.U.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Rapport entre la surface au sol de la construction et la superficie totale du terrain.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Coefficient exprimant la densité de construction sur un terrain.

Il est obtenu par le rapport :

Surface de plancher

Surface du terrain

Le C.O.S. est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, donne le nombre maximum des m² de plancher qu'il est possible de construire (ou éventuellement, le nombre maximum de m³ lorsqu'il s'agit de constructions à caractère industriel).

Voir "Surface de plancher"

Ex. : un C.O.S. de 0,8 appliqué à un terrain de 500 m² permet de construire 500 x 0,8 = 400 m² de plancher.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il s'agit des logements en général, certains logements liés à une fonction (gardiennage...) pouvant être traités séparément.

Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont dérogoratoires aux règles de construction et ne peuvent être édifiés que dans un cadre collectif.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans cette catégorie, se trouvent des constructions publiques (équipements de superstructures, scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des équipements privés de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOTS COMMERCIAUX

Bâtiments exclusivement affectés à cette fonction ;à ne pas confondre avec les surfaces de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Toute construction soumise à la taxe d'habitation.

CONTIGU (à une limite)

Qui touche une limite, qui est accolé à une limite.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Voir Espaces Boisés Classés.

DEFRICHEMENT

Suppression de l'état boisé (voir "Espaces boisés").

DEMI-TOUR (à la partie terminale d'une impasse)

Pour permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour, les voies en impasse devront comporter, à leur partie terminale, une plate-forme d'évolution suffisante. Pour cela, il faut, au moins laisser un espace libre de 11 m de rayon.

Cet espace doit généralement être revêtu, il peut par contre être en partie engazonné (à condition toutefois que des dispositions soient prises pour que les véhicules des services publics – pompiers, ordures ménagères... – puissent y circuler). Une plate-forme plus grande est parfois imposée, de 15 m de rayon.

Dans tous les cas, il est conseillé de consulter préalablement les Services Techniques de la commune.

DEPENDANCE

Ensemble de constructions pouvant être accolées ou isolées du bâtiment principal. Garage, véranda, etc...

DEPOTS DE VEHICULES

Espace occupé par des véhicules dont la nature peut être variée (automobiles, caravanes, épaves de véhicules, ...) et distinct d'une "aire de stationnement" (occupée par des véhicules en état normal d'utilisation).

DISTANCE (d'une construction à une limite ou entre deux constructions)

Plus petite longueur, mesurée horizontalement, qui puisse exister entre elles.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Possibilité pour la collectivité d'acquérir prioritairement des tenements lors de leur cession. Il concerne les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) et il est institué par délibération du Conseil Municipal.

EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont des terrains que le Plan Local d'Urbanisme affecte à l'implantation des voies publiques (automobiles ou piétonnières), des ouvrages publics (Equipements d'infrastructure et de superstructure), des installations d'intérêt général (Voir définition ci-dessous) et des espaces verts publics (à créer ou à acquérir) et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles.

A l'intérieur de chaque P.L.U., on trouve une annexe qui fournit la liste des emplacements réservés portés sur le plan avec leurs superficies, leurs affectations et la désignation de l'autorité bénéficiaire chargée de l'acquisition.

EFFET DE LA RESERVATION D'UN EMBLACEMENT :

- SUR L'OCCUPATION DU SOL

Annexes

Le classement d'un terrain en emplacement réservé interdit qu'il soit construit, qu'il soit loti, qu'un établissement classé y soit ouvert, etc.

Cependant, un permis de construire peut y être accordé pour une construction à caractère précaire.

- VIS-A-VIS DU PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN

Dès qu'est opposable le P.L.U. comportant l'emplacement réservé, son propriétaire peut mettre en demeure la collectivité ou le service public d'acquérir le terrain dans un délai maximum de un an à compter du jour de la demande.

Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans le cas où il y a eu sursis à statuer.

- VIS-A-VIS DU BÉNÉFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ

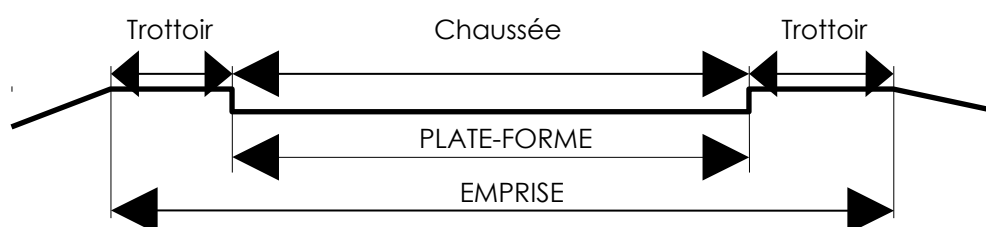
Dès que le plan est rendu public, le bénéficiaire peut acquérir le terrain soit à l'amiable, soit, en cas de désaccord avec le propriétaire, en recourant à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, passé le délai de deux ans, l'emplacement réservé n'a pas été acquis, le propriétaire peut demander au juge de l'expropriation un transfert de propriété. Le juge évalue alors le prix du terrain comme en matière d'expropriation.

Le bénéficiaire ne dispose pas du droit de préemption.

EMPRISE

1/ Emprise d'une voie : surface comprenant cette voie et l'ensemble de ses annexes. L'emprise d'une voie ne correspond pas toujours à la plate-forme, laquelle correspond seulement à la chaussée et aux trottoirs.



2/ Emprise au sol : le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) exprime la proportion de la surface d'un terrain occupée par une construction.

Il est défini par le rapport exprimé en % :

$$\frac{\text{Surface bâtie au sol}}{\text{Surface du terrain}}$$

ESPACES BOISÉS

Il en existe trois catégories :

- les bois et forêts soumis au régime forestier,
- les bois et forêts considérés comme espaces boisés classés (voir ci-après),
- les bois et forêts dans lesquels les coupes et abattages sont libres mais où les défrichements sont réglementés.

Certains espaces boisés peuvent appartenir simultanément à deux de ces catégories.

ESPACES BOISÉS CLASSES

Le classement de bois, forêts, haies ou parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, permet d'interdire les défrichements et les divers modes d'occupation des sols incompatibles avec les boisements ainsi que de contrôler les coupes rases ne constituant pas un mode normal d'exploitation.

Textes : Articles L 130-1 et suivants et Articles L 143-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

ESPACE LIBRE COMMUN

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations (lotissement par exemple).

Il est réservé aux piétons et déplacements doux et peut être aménagé de plusieurs façons : jardins ou place publique, aire de jeux pour enfants, etc....

Cet espace peut assurer plusieurs fonctions : repos, promenade, jeux, desserte piétonnière des maisons ou des jardins privés.

ETABLISSEMENT CLASSE
Voir "Installation Classée".

FACADE SUR RUE (de l'unité foncière)

Limite entre l'unité foncière et l'emprise de la voie qui la dessert : c'est donc, à la fois une ligne tracée sur la surface du sol et une longueur qu'il est souhaitable de mesurer.

Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies (par exemple : parcelle d'angle ou parcelle traversant un îlot), elle a plusieurs façades sur rue.

Voir aussi "Limites séparatives de l'unité foncière".

HABITATIONS EN BANDE

Cas particulier d'habitations groupées construites suivant un axe linéaire.

HABITATIONS GROUPEES

Habitations construites les unes contre les autres, accolées soit par les pignons, soit par les garages, pouvant constituer soit des rues, soit des placettes.

HABITATIONS JUMEELES

Cas particulier d'habitations groupées formées de seulement deux maisons.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur des constructions est mesurée sur une même verticale à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Cette hauteur peut être déterminée de diverses façons :

1/ Hauteur exprimée en mètres : x mètres maximum, à l'égout ou l'acrotère (sommet de la façade) ou au faîtage du toit.

2/ Hauteur exprimée en niveaux : y niveaux sous la forme R + y + C avec R pour Rez-de-chaussée et C pour Combles, par exemple.

INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, entrent dans la catégorie des "installations classées" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruits, odeurs, altération des eaux, fumées, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

Une nomenclature précise les types d'installation soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

Les services de la Préfecture sont chargés de l'application de cette procédure.

INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Trois critères combinés doivent être retenus :

- 1 - L'installation doit avoir une fonction collective,
- 2 - La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- 3 - Le bénéficiaire d'un emplacement réservé doit avoir la capacité d'exproprier.

LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

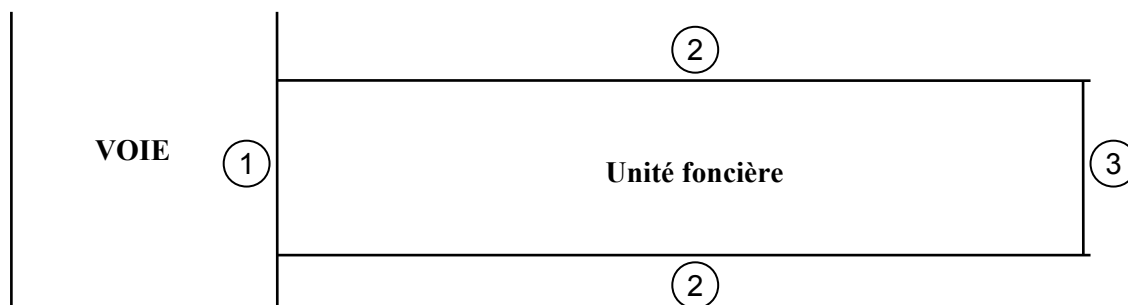
"Limite" : ligne qui sépare deux terrains ou deux territoires contigus.

"Limite de l'unité foncière" : ligne qui sépare l'unité foncière des terrains l'entourant.

"Limite séparative de l'unité foncière" : cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

Ainsi on distingue :

- les limites séparatives qui touchent une voie (2)
- les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3)
- la façade sur rue (1).



Les dispositions figurant au règlement du P.L.U. ne font pas obstacle à l'application du Code Civil et notamment à ses dispositions régissant les rapports de voisinage, ainsi qu'à l'ensemble des règles relatives au droit de propriété.

LOTISSEMENT

Un lotissement n'est pas seulement une division de terrains soumise à autorisation. Il est aussi une opération d'aménagement consistant à équiper les terrains et à les vendre en vue de leur construction (locaux d'habitations, commerciaux ou industriels).

DANS QUELS CAS S'APPLIQUE L'AUTORISATION DE LOTIR ?

Selon la définition juridique, l'autorisation de lotir s'applique aux divisions faites en vue de l'implantation de bâtiments portant à plus de 2, le nombre de lots sur une période de moins de 10 ans (4 en cas de partages successoraux).

NE SONT PAS SOUMISES A AUTORISATION DE LOTIR :

Les divisions qui ne sont pas faites en vue de l'implantation de bâtiments (divisions et remembrements ruraux).

Les divisions régies par d'autres procédures du Code de l'Urbanisme (Associations Foncières Urbaines : zones opérationnelles d'aménagement).

Les divisions de faible importance (2 lots) soumises à la seule délivrance d'un certificat d'urbanisme.

LUCARNE

Ouverture pratiquée dans le toit d'une maison.

OPPOSABILITE AUX TIERS

On dit qu'un document d'urbanisme est opposable aux tiers quand ses dispositions s'appliquent à tous les utilisateurs du sol, qu'ils soient publics ou privés.

ORDRE DES CONSTRUCTIONS

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est "continu" lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être "discontinu" lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou "semi-continu", lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire permet de vérifier que chaque projet de construction satisfait aux exigences de bonne insertion dans l'environnement, de qualité architecturale et de desserte en équipements publics.

Le permis de construire est obligatoire :

- Pour toute construction à usage d'habitation ou non, même sans fondations.
- En cas de travaux ayant pour effet le changement de destination d'une construction existante.
- En cas d'adjonction de niveau supplémentaire.
- En cas de modification de l'aspect extérieur ou du volume d'une construction.

La décision est prise, de façon générale, par le Maire après instruction du dossier par les services retenus par la commune.

Le permis de construire est valable deux ans.

PERMIS DE DEMOLIR

Dans certaines zones délimitées par le P.L.U., par souci de conserver le patrimoine architectural, un permis de démolir peut-être exigé.

PLAFOND LEGAL DE DENSITE (P.L.D.)

Le plafond légal de densité est la limite au-delà de laquelle l'exercice du droit de construire est soumis à l'obligation pour le constructeur de verser à la collectivité une somme qui est calculée en multipliant la valeur du terrain par le nombre de mètre carré de plancher qui excède cette limite (R333-1).

PLAN DE MASSE

Le plan de masse est un document qui représente en plan une enveloppe architecturale fixant les emprises au sol, bâties ou non, ainsi que la hauteur des volumes bâtis et qui schématise les dessertes, les accès et la localisation des équipements publics.

PREEMPTION

Voir "Droit de Préemption Urbain"

REGIME FORESTIER

Le quart de l'espace forestier est soumis au régime forestier (en particulier les forêts de l'Etat et une grande partie des forêts communales).

L'Office National des Forêts (O.N.F.) en assure la gestion et perçoit 12% des recettes encaissées.

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (R.N.U.)

Le Règlement National d'Urbanisme définit les règles générales d'urbanisme auxquelles l'autorité administrative peut recourir pour répondre aux demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol sur les territoires non couverts par un document d'urbanisme.

Il est inséré dans le Code de l'Urbanisme.

REHABILITATION

Opération consistant en la mise aux normes d'habitabilité (apport d'installations sanitaires, d'installations de chauffage, d'ascenseurs, de logements anciens).

RENOVATION URBAINE

Opération coordonnée de reconstruction d'un îlot ou d'un quartier.

RESERVE FONCIERE

Une réserve foncière est un terrain acquis, sans but immédiatement défini, par une collectivité publique (Etat, Département, Commune).

Les réserves foncières peuvent servir à l'urbanisation future ou à la conservation d'espaces libres.

RESTAURATION IMMOBILIERE

Opération de mise en valeur d'un ensemble immobilier existant (la plupart des constructions existantes sont conservées).

RETRAIT OU REcul

Distance entre une construction et une ligne déterminée (axe de voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies).

RUINE

Restes d'une construction inhabitée et en état manifeste d'abandon et d'écroulement. Au titre du présent règlement, sera également considérée comme ruine, toute construction qui n'est plus soumise à la taxe d'habitation.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Cette servitude est instituée par accord amiable ou à défaut par décision judiciaire. Elle a pour effet l'interdiction de bâtir ou de dépasser une certaine hauteur lorsque le respect des dispositions d'urbanisme sur un terrain voisin l'exigent.

SURFACE DE PLANCHER

Article R*112-2

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN DE CARAVANES

Terrain réservé au stationnement des caravanes. Voir "caravanes".

TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

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

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles jointives et appartenant à un même propriétaire.

VELUX

Châssis ouvrant dans le plan de la toiture.

VOIE PRIVEE COMMUNE

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

La zone d'aménagement concerté est une zone où la puissance publique, en règle générale, la collectivité locale, décide d'intervenir pour aménager ou faire aménager des terrains en vue de les urbaniser. La collectivité publique établit un programme d'équipements (écoles, espaces verts, voiries, etc...) dont la réalisation lui incombe ou sera mise le cas échéant à la charge de l'aménageur privé.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERÉ (Z.A.D.) (définition modifiée).

La Zone d'Aménagement Différé est un périmètre à l'intérieur duquel une personne publique dispose pendant une durée de 6 ans d'un droit de préemption lors des mutations de terrains bâtis ou non.

La Z.A.D. permet à celle-ci d'acquérir des terrains pour des opérations d'intérêt public et de constituer des réserves foncières.

Voir aussi "Droit de Préemption Urbain"

ANNEXE 5

L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

DEFINITION

C'est l'ensemble du dispositif de collecte, de prétraitement, d'épuration et d'évacuation de toutes les eaux usées domestiques provenant des W.C., cuisine, salle de bains, buanderie d'un pavillon ou d'un immeuble d'habitation.

Une telle installation est obligatoire dans tous les cas où les eaux usées ne peuvent pas être dirigées dans un réseau d'égout aboutissant à une station d'épuration. Il faut la concevoir dès le début du projet de construction ou de restauration pour des raisons techniques et financières.

BUT

- Éviter la contamination des eaux d'alimentation afin de ne pas favoriser la propagation des maladies à transmission hydrique.
- Éliminer les nuisances provoquées par la stagnation d'eaux usées chargées en matières organiques (vue, odeurs, prolifération d'insectes).

PRETRAITEMENT DES EAUX USEES

Il sera le plus souvent assuré par une fosse toutes eaux dans laquelle se produisent des phénomènes physiques de décantation des matières lourdes, de séparation des graisses, et biologiques de liquéfaction des matières par des bactéries spécifiques.

La ventilation de cet appareil doit être assurée par un tuyau de diamètre 100 mm débordant au-dessus de la toiture (prolongement d'un tuyau de chute de WC par exemple).

La fosse "toutes eaux" ne constitue pas un moyen d'épuration à elle seule, mais prépare seulement les eaux usées en vue de leur épuration.

Les fosses dont la hauteur de liquide est inférieure à un mètre, ne sont pas autorisées.

EPURATION

Cette phase qui consiste à dégrader les matières organiques au moyen de micro-organismes fixées sur un support naturel (le sol) ou artificiel (dans le cas du filtre bactérien percolateur) et à éliminer la plupart des germes susceptibles d'engendrer des maladies, est obligatoire dans toutes les filières d'assainissement.

Elle peut, suivant les cas, être assurée par différents moyens :

- Tranchée d'infiltration à faible profondeur (30 ou 50 cm)
- Filtre à sable vertical non drainé
- Filtre à sable vertical drainé
- Tertre d'infiltration non drainé
- Lits d'épandage à faible profondeur
- Filière compacte réglementaire (zéolithe)

Les filtres à cheminement lent, inefficaces et facilement colmatables, sont interdits.

EVACUATION

Le moyen d'évacuation est fonction de la filière d'assainissement choisie, laquelle est dictée par le contexte local (nature du sol, surface disponible, sensibilité du milieu récepteur). L'idéal est de réaliser à la fois l'épuration et l'évacuation par le même dispositif ; c'est le cas de l'épandage dans le sol.

Le puits perdu qui n'assure aucune épuration, et pollue les eaux souterraines, est interdit depuis de nombreuses années.

ENTRETIEN

Il consiste essentiellement en la vidange de la fosse dans laquelle s'accumulent des matières non biodégradables qui, après un temps variable suivant le volume de l'appareil et son utilisation, réduisent sensiblement sa capacité utile, provoquant ainsi des pertes de matière non liquéfiées.

C'est pourquoi, il est bon d'interposer entre la fosse et le dispositif d'épuration, un préfiltre appelé également décoloïdeur ou contrôleur de fonctionnement, conçu pour se colmater lorsque les matières non suffisamment liquéfiées s'échappent de la fosse. Ce signal indique alors la nécessité de vidanger la fosse, opération qui doit être effectuée dès que les boues atteignent la moitié de la hauteur de l'appareil. A noter que plus la fosse sera grande, plus les vidanges seront espacées.

Les vidanges peuvent être effectuées par une entreprise spécialisée ou au moyen d'une tonne à lisier. Dans ce cas, l'épandage doit avoir lieu sur les terres labourables.

ERREURS A EVITER LORS DE LA REALISATION D'UNE INSTALLATION INDIVIDUELLE D'ASSAINISSEMENT

- L'évacuation des eaux pluviales dans la fosse ou le dispositif d'épuration et d'évacuation des eaux usées ne peut être envisagée sans compromettre le bon fonctionnement de système. L'installation n'est pas dimensionnée pour recevoir de tels volumes d'eau qui, en outre, ne nécessitent aucune épuration. Il convient donc de les évacuer séparément.

- L'utilisation de drain type "agricole" pour assurer la diffusion des eaux usées dans le sol ou sur les lits filtrants (filtre à sable) est à proscrire. Ce type de drain qui comporte des trous de très faibles dimensions, se colmate facilement du fait de la nature des eaux à diffuser. De plus, il est conçu pour drainer l'eau du sol et non pour la diffuser. Il convient d'utiliser des matériaux rigides appelés tuyaux d'épandage, dont les trous ou les fentes ont une section d'au moins 5 mm dans leur plus petite dimension.

L'enfouissement trop profond et sans regard de visite des appareils, est inacceptable. Il faut placer les appareils à faible profondeur dans le sol et en tout état de cause, réaliser des tampons et des regards de visite au niveau du sol afin de pouvoir facilement localiser une éventuelle anomalie et assurer l'entretien nécessaire.

La zone d'épandage ou le filtre à sable doit être placé hors de toute zone de tassement. La surface peut être engazonnée, mais en aucun cas, il ne faut :

- que les véhicules transitent sur ce dispositif (risque d'écrasement des tuyaux d'épandage et de compactage des matériaux),
- y cultiver des légumes (danger de contamination),
- planter des arbres (les racines peuvent obstruer et perturber la pente des tuyaux d'épandage).

Les dispositifs d'entrée d'air ne peuvent pas remplacer les événements nécessaires à la ventilation des installations d'assainissement individuel décrits ci-dessus dans le paragraphe "Prétraitement des eaux usées".

Pour tout renseignement, s'adresser au S.P.A.N.C. (service Public d'Assainissement Non Collectif) de votre commune ou de votre intercommunalité (Communauté de communes ou d'agglomération...).

Principe de mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome :



Constitution de la filière

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes de prétraitement, d'épuration et d'évacuation des eaux usées domestiques.

Le prétraitement (1 sur le schéma)

Le dispositif reçoit l'ensemble des eaux usées de l'habitation (eaux vannes et eaux ménagères).

Il est effectué soit par :

- ☞ une fosse toutes eaux ;
- ☞ une installation d'épuration biologique à boues activées ;
- ☞ une installation d'épuration biologique à cultures fixées.

A la sortie d'un prétraitement, l'effluent est simplement décanté et liquéfié et est encore chargé aussi bien en polluant organique qu'en germes pathogènes.

L'épuration des effluents (2 sur le schéma)

Le traitement, en utilisant le sol, naturel ou reconstitué, permet d'assurer l'épuration des eaux usées grâce aux microorganismes qui s'y développent.

Il est réalisé prioritairement par tranchées d'épandage, installées dans le sol naturel. Cette filière assure une épuration satisfaisante des effluents prétraités et une dispersion efficace dans le sol.

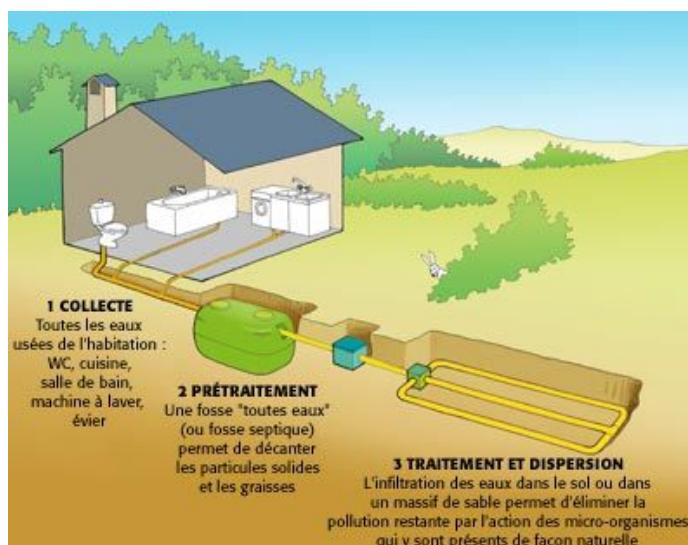
Lorsque les caractéristiques du site ne permettent pas l'installation d'un épandage souterrain par tranchées, il est fait appel à des dispositifs de substitution avant évacuation des eaux traitées dans le milieu superficiel (par exemple, un lit filtrant drainé).

L'évacuation des effluents

Elle est effectuée :

- ☞ prioritairement dans le sol (la protection des eaux souterraines est assurée, sauf situation hydrogéologique particulière), (3 sur le schéma)
- ☞ exceptionnellement par rejet vers le milieu hydraulique superficiel. (4 sur le schéma)

Tout système ne répondant pas à ces règles de conception devra être soumis à dérogation préfectorale (Art. 12 de l'arrêté du 6 mai 1996).



Les filières utilisables sont fonction du type de sol (apte ou non à l'assainissement individuel, hydromorphie, remontées de nappe...). Le S.P.A.N.C. détermine la filière appropriée.

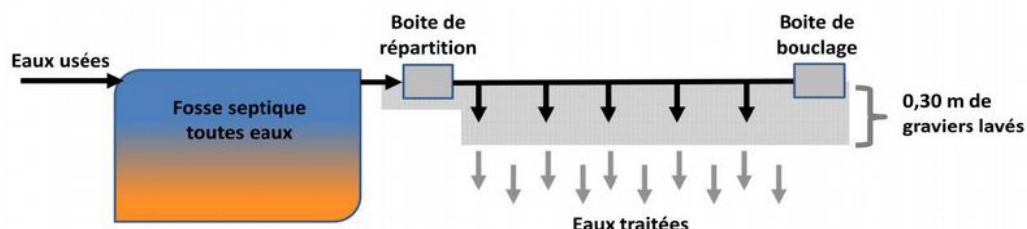
Implantation du dispositif

Le dispositif d'assainissement doit être situé hors des zones destinées à la circulation et au stationnement de tout véhicule, hors cultures, plantations et zones de stockage de charges lourdes.

Il doit respecter une distance minimale de :

- 35 m par rapport à un puits ou tout captage d'eau potable ;
- 5 m par rapport à l'habitation ;
- 3 m par rapport à une clôture de voisinage ou un arbre.

FOSSE ET EPANDAGE SOUTERRAIN DANS LE SOL EN PLACE



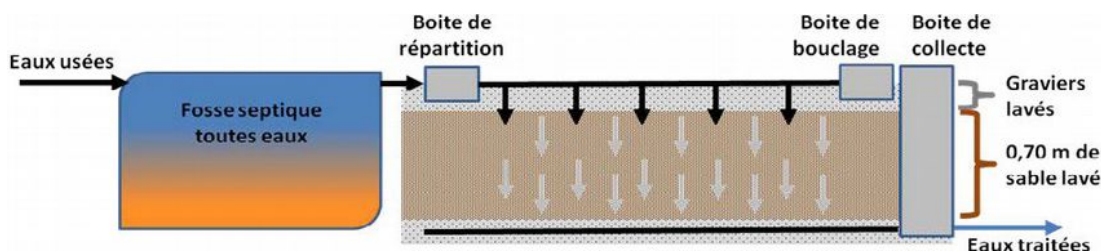
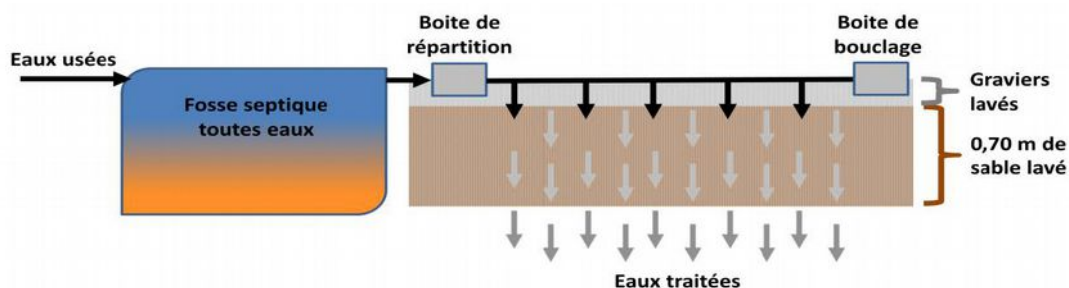
Nécessite un sol adapté au traitement et à l'évacuation des eaux usées (en particulier la perméabilité)

FOSSE ET EPANDAGE SOUTERRAIN DANS UN SOL RECONSTITUE (FILTRE A SABLE)

Plusieurs filières existent selon les cas :

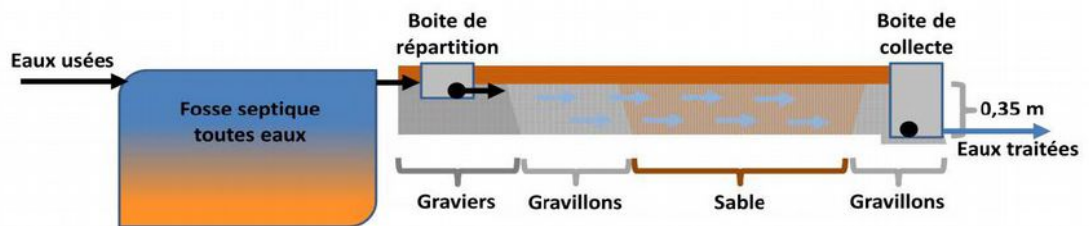
Cas rencontré	Filière adaptée
Cas 1 : le sol naturel a une perméabilité trop importante pour traiter les eaux usées	Lit filtrant vertical non drainé (« filtre à sable »)
Cas 2 : le sol naturel a une perméabilité insuffisante pour traiter les eaux usées	Filtre à sable vertical drainé
Cas 3 : le sol naturel a une perméabilité insuffisante pour traiter les eaux usées et la parcelle (pente, topographie...) ne permet pas l'implantation d'un filtre à sable vertical drainé (pas assez de pente pour atteindre l'exutoire)	Lit filtrant à flux horizontal

Lit filtrant vertical non drainé

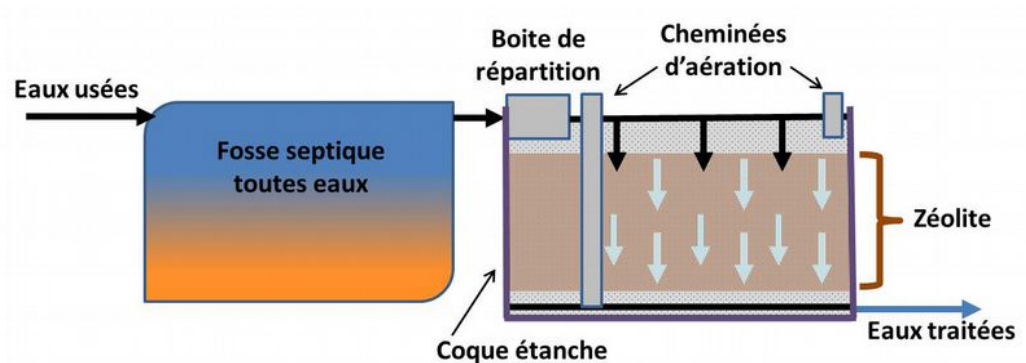


Filtre à sable vertical drainé

Lit filtrant à flux horizontal

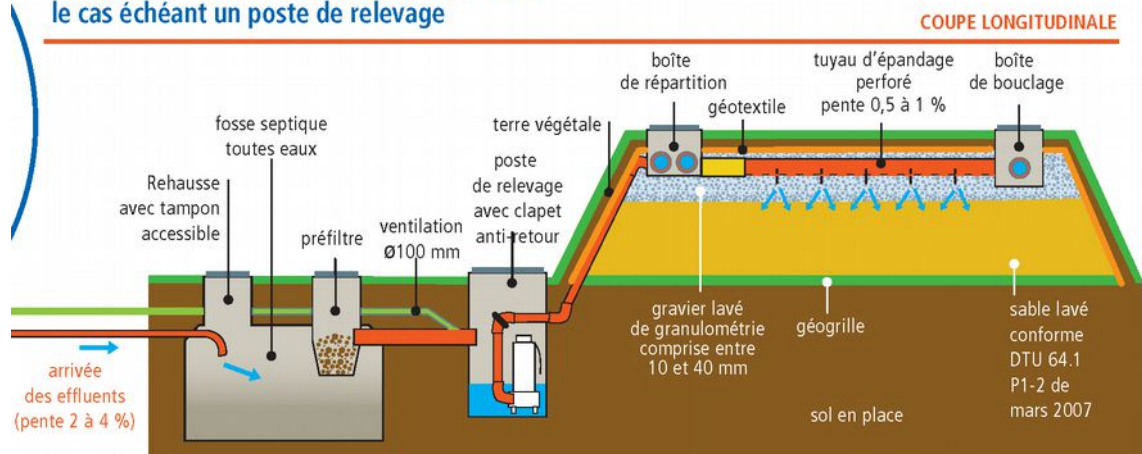


FOSSE ET LIT FILTRANT DRAINE A FLUX VERTICAL A MASSIF DE ZEOLITHE



LE TERTRE D'INFILTRATION

Le tertre est totalement hors sol et nécessite le cas échéant un poste de relevage



Source : Agences de l'Eau RMC / Adour-Garonne / Loire Bretagne

ANNEXE 6

REGLEMENTATION SUR LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

TITRE III : FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES PROGRAMMÉES ET DÉCOUVERTES FORTUITES**Chapitre 1er : Archéologie terrestre et subaquatique****Section 1 : Autorisation de fouilles par l'Etat.****Article L531-1**

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.

Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

Article L531-3

Les fouilles doivent être réalisées par celui qui a demandé et obtenu l'autorisation de les entreprendre et sous sa responsabilité.

Elles s'exécutent conformément aux prescriptions imposées par la décision d'autorisation mentionnée à l'article L. 531-1 et sous la surveillance d'un représentant de l'autorité administrative.

Toute découverte de caractère immobilier ou mobilier doit être conservée et immédiatement déclarée à ce représentant.

Article L531-4

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites au cours des fouilles. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément aux dispositions de l'article L. 621-7.

Article L531-5

L'autorité administrative peut, au nom de l'Etat et dans le seul intérêt des collections publiques, revendiquer les pièces provenant des fouilles autorisées en vertu de

l'article L. 531-1 dans les conditions fixées à l'article L. 531-16 pour la revendication des découvertes fortuites.

Article L531-6

L'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation peut prononcer, par arrêté pris sur avis conforme de l'organisme scientifique consultatif compétent, le retrait de l'autorisation de fouilles précédemment accordée :

- a) Si les prescriptions imposées pour l'exécution des recherches ou pour la conservation des découvertes faites ne sont pas observées ;
- b) Si, en raison de l'importance de ces découvertes, l'autorité administrative estime devoir poursuivre elle-même l'exécution des fouilles ou procéder à l'acquisition des terrains.

A compter du jour où l'administration notifie son intention de provoquer le retrait de l'autorisation, les fouilles doivent être suspendues. Elles peuvent être reprises dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation si l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation n'a pas prononcé le retrait de celle-ci dans un délai de six mois à compter de la notification.

Pendant ce laps de temps, les terrains où étaient réalisées les fouilles sont considérés comme classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L531-7

En cas de retrait d'autorisation pour inobservation des prescriptions imposées pour l'exécution des fouilles, l'auteur des recherches ne peut prétendre à aucune indemnité en raison de son éviction ou des dépenses qu'il a exposées.

Il peut, toutefois, obtenir le remboursement du prix des travaux ou installations pouvant servir à la continuation des fouilles si celles-ci sont poursuivies par l'Etat.

Article L531-8

Si l'autorisation de fouilles est retirée pour permettre à l'Etat de poursuivre celles-ci sous sa direction ou d'acquérir les terrains, l'attribution des objets découverts avant la suspension des fouilles demeure régie par les dispositions de l'article L. 531-5.

L'auteur des recherches a droit au remboursement total des dépenses qu'il a exposées. Il peut, en outre, obtenir à titre de dédommagement pour son éviction une indemnité spéciale dont le montant est fixé par l'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation sur la proposition de l'organisme scientifique consultatif compétent.

Section 2 : Exécution de fouilles par l'Etat.**Article L531-9**

L'Etat est autorisé à procéder d'office à l'exécution de fouilles ou de sondages pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sur les terrains ne lui appartenant pas, à l'exception

toutefois des terrains attenants à des immeubles bâtis et clos de murs ou de clôtures équivalentes.
A défaut d'accord amiable avec le propriétaire, l'exécution des fouilles ou sondages est déclarée d'utilité publique par décision de l'autorité administrative, qui autorise l'occupation temporaire des terrains.

Cette occupation est ordonnée par une décision de l'autorité administrative qui détermine l'étendue des terrains à occuper ainsi que la date et la durée probable de l'occupation. La durée peut être prolongée, en cas de nécessité, par de nouveaux arrêtés sans pouvoir en aucun cas excéder cinq années.

Article L531-10

Il est procédé, au moment de l'occupation, à une constatation contradictoire de l'état des lieux. Ceux-ci doivent être rétablis, à l'expiration des fouilles, dans le même état, à moins que l'autorité administrative ne poursuive le classement des terrains parmi les monuments historiques ou leur acquisition.

L'occupation temporaire pour exécution de fouilles donne lieu, pour le préjudice résultant de la privation momentanée de jouissance des terrains et, éventuellement, si les lieux ne peuvent être rétablis en leur état antérieur, pour le dommage causé à la surface du sol, à une indemnité dont le montant est fixé, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics.

Article L531-11

Le mobilier archéologique issu des fouilles exécutées par l'Etat lui est confié pendant le délai nécessaire à son étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, la propriété des découvertes de caractère mobilier faites au cours des fouilles est partagée entre l'Etat et le propriétaire du terrain suivant les règles du droit commun. L'Etat peut toujours exercer sur les objets trouvés le droit de revendication prévu aux articles L. 531-5 et L. 531-16.

Article L531-12

Sont compris parmi les immeubles pouvant être expropriés ceux dont l'acquisition est nécessaire soit pour accéder aux immeubles faisant l'objet de l'expropriation principale, soit pour isoler ou dégager les monuments ou vestiges découverts au cours des fouilles.

Article L531-13

A compter du jour où l'autorité administrative notifie au propriétaire d'un immeuble son intention d'en poursuivre l'expropriation, cet immeuble est considéré comme classé parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'y appliquent de plein droit. Ceux-ci cessent de s'appliquer si la déclaration d'utilité publique n'intervient pas dans les six mois qui suivent la notification.

Après la déclaration d'utilité publique, l'immeuble peut être classé sans formalités par décision de l'autorité administrative.

Pour la fixation de l'indemnité d'éviction due au propriétaire, il ne sera pas tenu compte de la valeur

des monuments ou objets qui pourraient être ultérieurement découverts dans les immeubles expropriés.

Section 3 : Découvertes fortuites.

Article L531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article L531-15

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues au présent chapitre.

A titre provisoire, l'autorité administrative peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification. Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L531-16

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément à la législation sur les monuments historiques.

Les découvertes de caractère mobilier faites fortuitement sont confiées à l'Etat pendant le délai nécessaire à leur étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, leur propriété demeure réglée par l'article 716 du code civil. Toutefois, l'Etat peut revendiquer ces découvertes moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'experts. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire, suivant les règles du droit commun, les frais d'expertise étant imputés sur elle. Dans un délai de deux mois à compter de la fixation de la valeur de l'objet, l'Etat peut renoncer à l'achat. Il reste tenu, en ce cas, des frais d'expertise.

Section 4 : Objets et vestiges.

Article L531-17

Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à

propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18

Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à

partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19

Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.



SOMMAIRE

Page

<u>DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU P.L.U.....</u>	<u>1</u>
<u>DISPOSITIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5_7°.....</u>	<u>8</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>10</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	34
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>42</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY2L.....	48
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>52</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH.....	59
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>65</u>



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....66

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH.....72

ANNEXES.....78

SOMMAIRE.....A

