

**Villes et Territoires**

**Adresse :** 2 Av. Madeleine Bonnaud, 13770 Venelles

**Tel :** 04 42 54 00 68



## BRIENNON-SUR-ARMANÇON

---

### PLAN LOCAL D'URBANISME

---

#### 5 – REGLEMENT ECRIT

*Approbation du PLU : 15 mai 2024*  
*Modification n° 1 : 8 septembre 2026*



## Identification du document

| Élément           |                   |
|-------------------|-------------------|
| Titre du document | 5-Règlement écrit |
| Nom du fichier    |                   |
| Version           | 31/07/2026        |
| Rédacteur         | LEA/ADC/ER        |
| Vérificateur      | BEP               |
| Chef d'agence     | BEP               |



## SOMMAIRE

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sommaire.....</b>                                                                                                         | <b>3</b>  |
| <b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                                                                                 | <b>5</b>  |
| Article 1 : Champ d'application territorial du plan .....                                                                    | 6         |
| Article 2 : Division du territoire en zones .....                                                                            | 6         |
| Article 4 : Reconstruction.....                                                                                              | 7         |
| Article 5 : Champs d'application du présent règlement pour les constructions en lotissement ou en division de propriété..... | 7         |
| Article 6 : Occupation et utilisation du sol soumises à procédures et à prescriptions particulières .....                    | 7         |
| Article 7 : Déclaration préalable de clotures instituée par délibération du conseil municipal .....                          | 8         |
| Article 8 : permis de démolir institué par délibération du conseil municipal.....                                            | 9         |
| Article 9 : Droit de preemption urbain institue par deliberation du coneil municipal.....                                    | 9         |
| Article 10 : desserte par les réseaux .....                                                                                  | 9         |
| Prescriptions en matière d'alimentation en eau potable et desserte incendie .....                                            | 9         |
| Article 11 : Création de plans d'eau et extraction de matériaux alluvionnaires.....                                          | 10        |
| <b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>                                                           | <b>11</b> |
| <b>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA.....</b>                                                               | <b>12</b> |
| I – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....                                                  | 12        |
| II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                            | 15        |
| III- équipements et reseaux.....                                                                                             | 17        |
| <b>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB .....</b>                                                             | <b>19</b> |
| I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....                                                | 19        |
| II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                            | 24        |
| III- équipements et reseaux.....                                                                                             | 26        |
| <b>Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC.....</b>                                                             | <b>28</b> |
| I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....                                                | 28        |
| II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                            | 31        |
| III- équipements et reseaux.....                                                                                             | 33        |
| <b>Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UD.....</b>                                                              | <b>35</b> |
| I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....                                                | 35        |
| II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                            | 37        |
| III- équipements et reseaux.....                                                                                             | 40        |
| <b>Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UE.....</b>                                                               | <b>41</b> |
| I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....                                                | 41        |
| II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                            | 43        |



|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| III- équipements et réseaux .....                                                 | 44         |
| <b>Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone Ux .....</b>                  | <b>46</b>  |
| I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....     | 46         |
| II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 48         |
| III - Equipement et réseaux .....                                                 | 50         |
| <b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>            | <b>52</b>  |
| <b>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AUh.....</b>                   | <b>53</b>  |
| I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....     | 53         |
| II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 56         |
| III - Equipement et réseaux .....                                                 | 59         |
| <b>Chapitre V - Dispositions applicables au secteur 2AUH .....</b>                | <b>61</b>  |
| I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....     | 61         |
| II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 62         |
| III - Equipement et réseaux .....                                                 | 62         |
| <b>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUx.....</b>                  | <b>64</b>  |
| I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....     | 64         |
| II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 67         |
| III - Equipement et réseaux .....                                                 | 70         |
| <b>Chapitre V - Dispositions applicables à la zone 2AUX .....</b>                 | <b>72</b>  |
| I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....     | 72         |
| II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 73         |
| III - Equipement et réseaux .....                                                 | 73         |
| <b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>               | <b>75</b>  |
| <b>Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A .....</b>               | <b>76</b>  |
| I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....     | 76         |
| II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 79         |
| III - Equipement et réseaux .....                                                 | 83         |
| <b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>               | <b>84</b>  |
| <b>Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N .....</b>               | <b>85</b>  |
| I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....     | 86         |
| II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 89         |
| III - Equipement et réseaux .....                                                 | 93         |
| <b>TITRE VI. PRESCRIPTIONS .....</b>                                              | <b>95</b>  |
| <b>TITRE VII. DISPOSITIONS ILLUSTRÉES.....</b>                                    | <b>100</b> |
| AVERTISSEMENT RELATIF A LA LECTURE DES DISPOSITIONS QUI SUIVENT.....              | 101        |



|                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....</b> | <b>139</b> |
| <b>LEXIQUE .....</b>                                             | <b>141</b> |



# TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES



## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Brienon-sur Armançon.

## ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites "zones U"), en zones à urbaniser (dites "zones AU") et en zones protégées, agricoles naturelles ou forestières (dites "zone A" et "zone N"), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques principaux constituant les pièces N° 3 du dossier.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référencée au plan par l'indice UA,
- la zone UB référencée au plan par l'indice UB, qui est divisée en secteurs UBa, UBb et UBc
- la zone UC référencée au plan par l'indice UC,
- la zone UD référencée au plan par l'indice UD,
- la zone UX référencée au plan par l'indice UX.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :

- la zone AUh référencée au plan par l'indice AUh, qui est divisée en secteurs 1AUha, 1AUhb et 2AUh,
- la zone AUx référencée au plan par l'indice AUx, qui est divisée en secteurs 1AUX et 2AUX,

Les zones protégées, agricoles naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des Titres IV et V du présent règlement sont :

- la zone A référencée au plan par l'indice A, qui comprend un secteur Aa,
- la zone N référencée au plan par l'indice N, qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, et Ng.

En outre, certaines parties de ces zones sont affectées d'un indice particulier signalant un risque ou une nuisance spécifique :

- indice " i " : correspondant à la zone inondable à forte contrainte (zone "rouge" du PPRI),
- indice " ib " : correspondant à la zone inondable à contrainte moyenne (zone "bleue" du PPRI),
- indice " br " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres (prescriptions d'isolement acoustique).

Ces documents graphiques font en outre apparaître, s'il y a lieu, les prescriptions prévues par les dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme et en particulier :

- les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs, à protéger, mettre en valeur ou requalifier ;
- les éléments de patrimoine, de paysage ou de valeur écologique identifiés, ainsi que les continuités écologiques à protéger, maintenir ou reconstituer ;
- les espaces verts ou boisés à préserver ou à créer ;
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer ;
- les emplacements réservés pour la réalisation des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts ;
- les terrains qui peuvent être concernés par des équipements ;
- les marges de reculement se rapportant aux dispositions réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives ;
- les zones ou secteurs soumis à Schéma d'Aménagement dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;



- dans les zones A, les bâtiments identifiés qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ou de leur emplacement, peuvent faire l'objet d'un changement de destination et d'une extension limitée ;
- dans les zones N, les bâtiments identifiés qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ou de leur emplacement, peuvent faire l'objet d'un changement de destination et d'une extension limitée ;

Un règlement particulier, divisé en titres et chapitres, s'applique à chaque zone identifiée ci-dessus.

Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Certains articles sont complétés par des prescriptions particulières, notamment graphiques :

- modalités et illustrations d'application de la règle et recommandations
- Schéma d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Prescription relatives aux éléments à préserver (patrimoine paysager, valeur écologique...).

## ARTICLE 4 : RECONSTRUCTION

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si (...), le plan local d'urbanisme (...) en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

Le PLU de BRIENON sur Armançon permet la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, sur l'ensemble de son territoire.

## ARTICLE 5 : CHAMPS D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EN LOTISSEMENT OU EN DIVISION DE PROPRIETE

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».

Le PLU de BRIENON sur Armançon s'oppose, pour l'ensemble de son territoire, à l'application de cette disposition. Les prescriptions du présent règlement s'appliquent à chaque lot ou à chaque division foncière.

## ARTICLE 6 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A PROCEDURES ET A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Certaines occupations et utilisations du sol ainsi que certains travaux sont soumis à des prescriptions particulières du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations (déclaration préalable, autorisation, respect de certaines normes, interdictions, ...). Celles-ci sont rappelées ci-dessous (elles sont cependant susceptibles d'être modifiées, complétées ou précisées par voie législative et réglementaire ou par arrêté ministériel ou préfectoral).

**1•** Les constructions nouvelles, les travaux exécutés sur des constructions existantes et pour le changements de destination de ces constructions, les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, peuvent être suivant leur nature, leur importance et leur localisation, dispensées de toute formalité ou soumises à déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager, selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

En application de ces dispositions, des prescriptions du présent règlement ou de celles issues des législations particulières, certaines de ces constructions, travaux, installations ou aménagements sont soumises à permis de démolir ou déclaration préalable, et notamment (rappel non exhaustif) :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture :

- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini au Code du Patrimoine.
- Située dans un élément de paysage ou de patrimoine identifié comme devant être protégée par le présent plan local d'urbanisme, en application du code de l'urbanisme.
- Située dans les zones définies à l'article 8 ci-après, identifiées comme devant être protégées par le présent plan local d'urbanisme, en application du code de l'urbanisme et après délibération du Conseil Municipal.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir, si ladite construction est :



- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques.
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini au Code du Patrimoine.
- Située dans les zones définies à l'article 9 ci-après, identifiées comme devant être protégées par le présent plan local d'urbanisme, en application du code de l'urbanisme et après délibération du Conseil Municipal.

De même, doivent être notamment précédés d'une déclaration préalable :

- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés.
- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres.
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.
- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, y compris s'il s'agit de l'adjonction d'une antenne parabolique.
- Les changements de destination (sans travaux modifiant la structure porteuse ou la façade) d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies au Code de l'Urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer élément de paysage ou de patrimoine identifié et protégé par le présent plan local d'urbanisme, y compris sur les constructions existantes.

**2•** Les Occupations et utilisations du sol peuvent être également soumises à des prescriptions spécifiques et en particulier :

- Les constructions exposées aux bruits, situées dans les secteurs affectés d'un indice "br", sont soumises à des normes d'isolation acoustique définies par arrêté préfectoral en date du 19 avril 2013, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

Ces secteurs concernent :

- Les abords de la Route Départementale N° 943.
- Les abords de de la ligne SNCF Paris-Lyon-Marseille.
- Les abords de de la ligne TGV Paris-Sud Est.

Les secteurs affectés d'un indice "i", (zone inondable) sont soumis à des prescriptions particulières, notamment la limitation ou l'interdiction de certaines occupations et utilisations du sol, en application du Code de l'Urbanisme.

Et, en application du Code du Patrimoine, l'ensemble du territoire communal est soumis aux dispositions d'archéologie préventive, par arrêté préfectoral en date du 27 février 2013.

Sont rappelées ci-dessous lesdites dispositions :

Article R 523-1 du code du patrimoine « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

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

En outre, en application de l'ordonnance N° 2004-178 du 20 février 2004, les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, sont soumises à une obligation de signalement au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de la Région.



## ARTICLE 7 : DECLARATION PREALABLE DE CLOTURES INSTITUTE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2021, sont soumises à déclaration préalable l'édification de toute clôture, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, située dans les zones et secteurs ci-après :

Ensemble des zones Urbaines (U), à l'exception de la zone UX, AUh et AUX.



## ARTICLE 8 : PERMIS DE DEMOLIR INSTITUTE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2021, est institué le Permis de Démolir dans les zones ou secteurs ci-après :

- Ensemble des zones "U" et "AU",
- Secteurs de la zone "A" identifiés : "Aa",
- Secteurs de la zone "N" identifiés : "Na", "Nb", "Nc", "Nd", "Ne", et "Ng".

## ARTICLE 9 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN INSTITUTE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2021, est institué le Droit de Préemption Urbain -DPU, dans l'ensemble des zones ci-après :

- zones Urbaines (U)
- zones à Urbaniser (AUh et AUx).

## ARTICLE 10 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET DESSERTE INCENDIE

### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Si les ressources en eau s'avéraient insuffisantes pour assurer la desserte incendie, compte-tenu de l'opération projetée, il pourra être demandé au pétitionnaire de réaliser à sa charge les moyens et réserves en eau nécessaires sur son domaine privé.

### 2 - EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Si une pompe de relevage est nécessaire pour l'évacuation des effluents dans ledit réseau, celle-ci est à la charge du pétitionnaire.

Le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles non domestiques pourra, si besoin conformément aux textes en vigueur, être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement individuel.

Pour les terrains non desservis par un réseau collectif, à la date de délivrance du permis de construire ou de non-opposition à la déclaration préalable, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé, selon le programme défini au Schéma d'Assainissement.



### 3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Il est recommandé, pour tout projet, de rechercher et de mettre en œuvre des solutions de non-imperméabilisation totale des sols afin, notamment de réduire les risques de ruissellement, de favoriser la biodiversité et de prévenir les îlots de chaleur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, selon les dispositions réglementaires en vigueur, selon les dispositions réglementaires en vigueur. Et en particulier, conformément au SAGE de l'Armançon, le débit de fuite des eaux pluviales ne pourra excéder 1 litre par seconde et par hectare avant rejet.

L'implantation d'installations de stockage des eaux de pluie, au moyen de cuves hors-sol ou enterrées, est autorisée dans toutes les zones, à l'exception de la zone N et des zones inondables. Ces installations devront être accompagnées d'éléments naturels de manière à préserver le paysage préexistant à leur implantation.

### 4 - ELECTRICITE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

Dans les opérations d'aménagement (lotissement, ensembles d'habitat groupé...), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

### 5 - TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

## ARTICLE 11 : CREATION DE PLANS D'EAU ET EXTRACTION DE MATERIAUX ALLUVIONNAIRES

La création de plans d'eau par barrage ou déviation des cours d'eau sera interdite. D'une manière générale la création de plans d'eau sera proscrite, en particulier en communication avec les cours d'eau et zones humides existantes.

Toutefois, des plans d'eaux pourront être aménagés à condition de respecter les conditions suivantes :

- Qu'ils participent à la gestion des eaux pluviales

ET

- Qu'ils ne soient pas en communication avec le système hydraulique des cours d'eau et zones humides actuels ni n'en modifient le fonctionnement.

L'extraction de matériaux est interdite dans le lit mineur des cours d'eau, hors opérations de dragage nécessaires à l'entretien. Les opérations d'extraction du lit majeur (espace situé entre le lit mineur et la limite de la plus grande crue historique répertoriée) sont autorisées à conditions :

- qu'elles ne créent pas de risque de déplacement du lit mineur,
- qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux superficielles,
- qu'elles n'aggravent pas les inondations ou qu'elles n'entraînent pas un risque d'assèchement des zones humides.



## TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractéristiques de la zone UA :

La zone UA correspond au cœur ancien de la ville correspondant au périmètre des anciennes fortifications.

En outre, certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :

- indice " br " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumis à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres.

### I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations (déclaration, autorisation préalable, respect de certaines normes, ...). Celles-ci sont rappelées dans le titre I du présent règlement.

#### Dans l'ensemble de la zone UA :

| Destinations                        | Indice-référence sous-destination | Sous-destinations autorisées                                 | Sous-destinations interdites | Sous-destinations autorisées sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière | 1                                 |                                                              | Exploitation agricole        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                     | 2                                 |                                                              | Exploitation forestière      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Habitation                          | 3                                 | Logement                                                     |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                     | 4                                 | Hébergement                                                  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Commerce et activités de service    | 5                                 | Artisanat et commerce de détail associé                      |                              | <p><u>Pour l'artisanat</u> à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,</li> <li>-de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des clôtures et/ou des plantations,</li> <li>-que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 200 m².</li> </ul> <p><u>Pour les commerces de détail</u> : à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 300 m².</p> |
|                                     | 6                                 | Restauration                                                 |                              | A condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 300 m².                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                     | 7                                 |                                                              | Commerce de gros             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                     | 8                                 | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                     | 9                                 | Hébergement hôtelier et                                      |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|                                                       |    |                                                                                    |                                   |  |
|-------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Equipement d'intérêt collectif                        |    | touristique                                                                        |                                   |  |
|                                                       | 10 | Cinéma                                                                             |                                   |  |
|                                                       | 11 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                                   |  |
|                                                       | 12 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |                                   |  |
|                                                       | 13 | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                         |                                   |  |
|                                                       | 14 | Salle d'art et de spectacles                                                       |                                   |  |
|                                                       | 15 | Equipements sportifs                                                               |                                   |  |
|                                                       | 16 | Autres équipements recevant du public                                              |                                   |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 17 |                                                                                    | Industrie                         |  |
|                                                       | 18 |                                                                                    | Entrepôt                          |  |
|                                                       | 19 | Bureau                                                                             |                                   |  |
|                                                       | 20 |                                                                                    | Centre de congrès et d'exposition |  |

- Sont également autorisées sous conditions :

- L'aménagement, la reconversion, la reconstruction, l'extension et l'édification de constructions dissociées des bâtiments principaux, des constructions et installations existantes à la date d'opposabilité du PLU, à usage d'activités, commerciales ou non, à condition :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - o de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par l'intégration des façades ou par des clôtures et/ou des plantations en application des articles ci-après,
  - o que la surface de plancher créée, en cas d'extension n'excède pas 25 % de la surface préalablement existante
- l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, existantes à la date d'opposabilité du PLU, à condition :
  - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la Commune, -que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - o de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des clôtures et/ou des plantations en application des articles ci-après.



- Les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles de constructions groupées, ...) à usage principal d'habitat, de commerces, de bureau, à condition : -que la réalisation des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement interne de l'opération soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s),
  - o que la réalisation ou le renforcement de viabilité et des équipements externes nécessaires à l'opération, soient corrélativement réalisés, éventuellement dans les conditions définies par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en matière de participation,
  - o et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et de leur raccordement avec les voies existantes, ainsi que d'organisation foncière et d'intégration au tissu urbain environnant.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils soient réalisés à l'intérieur d'un bâtiment prévu à cet effet.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol ci-après sont admis, à condition :
- d'être nécessaires ou directement liés aux occupations et utilisations du sol existantes ou autorisées dans la zone, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de répondre des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la Commune, ou encore d'être nécessaires au développement économique local,
  - o d'être compatibles avec l'environnement naturel et urbain ainsi que le caractère de la zone et en particulier de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires (notamment sonores pour les aires de stationnement, ainsi que les espaces de jeux ou de sports, ...),
  - o de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet de mesures d'insertion et d'un traitement paysager adapté (clôtures, plantations, ...)
- Sous ces conditions, sont admis :
  - o l'aménagement d'une aire de jeux et de sports, non soumis à permis d'aménager (moins de 2 ha.),
  - o les aires de stationnement ouvertes au public, non soumis à permis d'aménager (moins de 50 unités),
  - o les affouillements et exhaussements de sol, non soumis à permis d'aménager (moins de 2 m. de hauteur ou profondeur et 100 m2 de superficie).
- Sont également interdits :
  - Les changements de destination des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone,
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, suivants (à l'exception des cas autorisés, sous certaines conditions) :
    - la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
    - la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
    - le stationnement des caravanes, hors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
    - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
    - l'aménagement d'un golf,
    - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports,
    - les aires de stationnement ouvertes au public,
    - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
    - les affouillements et exhaussements de sol.



- Dispositions particulières applicables au secteur "br" :

Les constructions exposées aux bruits des infrastructures terrestres, sont soumises à des normes acoustiques définies par arrêté préfectoral.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques et sur une profondeur maximum de 35m, comptée à partir de cet alignement.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur rue devront s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.

Et, les constructions implantées en arrière devront respecter par rapport à toutes les limites séparatives, un retrait au moins égal à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3,0 mètres.

#### *Clauses particulières*

Toutefois, des adaptations sont prévues dans certains cas particuliers :

- retrait possible par rapport aux limites séparatives latérales,
- ou réduction du retrait prévu ci-dessus et éventuel adossement à la limite séparative.

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

Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3,0 m.

#### *Clauses particulières*

Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activité.

Les règles d'implantation définies ci-dessus ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'une reconstruction, de la réhabilitation ou d'un changement d'affectation d'un immeuble existant, à condition de conserver l'implantation préexistante.

#### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 13,0 mètres.

### 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

#### Aspect extérieur

#### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions nouvelles, aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords y compris les clôtures, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural et paysager communal.



Dans l'ensemble de la zone :

- le permis de démolir est institué,
- sont soumis à déclaration préalable : l'édification des clôtures.

Des dispositions particulières peuvent être admises, lorsque sa nature et le parti architectural le justifie, pour :

- un bâtiment public et un équipement collectif ou d'intérêt général,
- un bâtiment à usage d'activités ou de commerces,
- un ensemble immobilier ou de constructions groupées d'une surface de plancher totale supérieure à 350 m<sup>2</sup> présentant une unité de conception,
- des immeubles ou opérations innovantes utilisant des techniques architecturales contemporaines (métal, béton, bois, verre, ...) et en particulier pour ceux conduisant à la haute qualité environnementale, la réduction de la consommation d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

## 2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou d'aspect similaire, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions du présent article.

L'usage de la tuile plate doit s'imposer dans le cas où la pente de toit le permet. Les enduits ainsi que les teintes vives ou criardes sont expressément interdits. Les briques en encadrement, les briques émaillées et pignons débordants dits à pas de moineaux doivent être préservés.

## 3 - PAREMENTS EXTERIEURS DES MURS DE BATIMENT

Sont interdits :

- les architectures étrangères ou typiques d'une autre région,
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
- les matériaux industrialisés bruts (type : fibrociment ; tôle ; bac acier ; bardage PVC ; ...),
- les parpaings et briques creuses destinés à être enduits, utilisés à l'état brut.
- les enduits ainsi que les teintes vives ou criardes.
- La taille des châssis de toit doit être limitée à 80 x 100 cm.

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux. Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

## 4 - CLOTURES

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

## 5 - CONSTRUCTIONS NEUVES

L'aspect extérieur des constructions devra s'inspirer des proportions, de la volumétrie, des matériaux et des percements de l'architecture traditionnelle locale et particulièrement celles de l'environnement bâti immédiat.

## 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des abords des constructions devra permettre une bonne intégration de celles-ci dans leur environnement, notamment par un traitement végétal.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées d'essences locales.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.



Dans les opérations d'aménagement comportant plusieurs logements (immeubles collectifs, permis groupés, ensemble de lots à bâtir) il sera en outre aménagé des espaces libres communs.

Toutefois, l'obligation de plantation n'est pas imposée :

- pour les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, notamment pour les commerces et les équipements.
- pour les terrains de petite taille, pour lesquels l'emprise au sol des constructions existantes et/ou à édifier dépassent 80 % de la superficie de l'unité foncière.

#### 4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble ainsi que de sa capacité d'accueil, par référence aux normes prévues ci-dessus pour les immeubles directement assimilables.

##### *Clauses particulières*

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, s'il n'y a pas de changement d'affectation et dans la limite de la création d'un logement supplémentaire, lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement,
- aux logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat dont le nombre de places est fixé par le Code de l'Urbanisme.

### III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 1 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès, soit directement, soit en application du Code Civil (passage sur fond voisin), à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie doit répondre à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et permettre l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, notamment par l'aménagement d'aires de retournement.

En outre, les voies, créées ou aménagées, doivent répondre aux dispositions en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

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

Toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (selon la configuration des lieux, par exemple : localisation et éventuellement regroupement des accès ; dégagement de visibilité, modalités d'exécution ;...).

La délivrance du permis de construire ou d'aménager, ou la décision de non opposition à la déclaration préalable, peuvent être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions d'accessibilité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

##### *Clauses particulières*

Toutefois, les aires de retournement ne sont pas imposées pour les voiries en impasse de moins de 40,0 mètres de longueur.



## 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2 - EAUX USEES ET PLUVIALES

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales et/ou eaux usées, les aménagements devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et usées sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Et en particulier, conformément au SAGE de l'Armançon, le débit de fuite des eaux pluviales ne pourra excéder 1 litre par seconde et par hectare avant rejet.

### 3. RESEAUX D'ELECTRICITE

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.

Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, logements collectifs ...), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Il sera en outre prévu la réalisation des réseaux numériques, ou en cas d'absence de ceux-ci les réserves nécessaires à l'installation ultérieure desdits réseaux.



## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone péricentrale dense à dominante d'habitat individuel. Elle contient également des immeubles collectifs et des équipements publics ou privés.

Elle inclut également des espaces boisés ou forestiers qui doivent être préservés ou protégés.

La zone UB est divisée en deux secteurs identifiés soumis à des prescriptions particulières en fonction des caractéristiques du tissu bâti, de la densité, de l'environnement naturel et de la desserte en assainissement :

- le secteur UB a : qui correspond à la zone entourant le cœur du Bourg de Brienon.
- le secteur UB b : qui correspond au Village de Bligny en Othe.
- le secteur UB c : qui correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt général et touristiques.

En outre, certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :

- indice " i " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol sont limitées ou interdites en raison des risques naturels prévisibles d'inondations définis par le PPRI (zone dite "rouge"). Se reporter au règlement et au plan de zonage du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) du Serein (annexes 6.A.4 et 6.A.5).
- indice " i b " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol sont limitées ou interdites en raison des risques naturels prévisibles d'inondations définis par le PPRI (zone dite "bleue"). Se reporter au règlement et au plan de zonage du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) du Serein (annexes 6.A.4 et 6.A.5).
- indice " br " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumis à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres.

### I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations (déclaration, autorisation préalable, respect de certaines normes, ...). Celles-ci sont rappelées dans le titre I du présent règlement.

En zone UB incluant les secteurs UBa et UBb :

| Destinations                        | Indice-référence sous-destination | Sous-destinations autorisées            | Sous-destinations interdites | Sous-destinations autorisées sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière | 1                                 |                                         | Exploitation agricole        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                     | 2                                 |                                         | Exploitation forestière      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Habitation                          | 3                                 | Logement                                |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                     | 4                                 | Hébergement                             |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Commerce et activités de service    | 5                                 | Artisanat et commerce de détail associé |                              | <p>Les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,</li><li>-de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des clôtures et/ou des plantations.</li></ul> |



|                                                       |    |                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       |    |                                                                                    |                  | <p><u>En zone UB et dans le secteur UBb seulement</u> : Les constructions et installations destinées au commerce de détail à condition que la surface de plancher affectée à la vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Dans le secteur UBa</u> : Les constructions et installations destinées au commerce de détail sans limite de surface de plancher.</p> <p>Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt à condition d'être liées à une activité existante ou autorisée dans la zone.</p> |
|                                                       | 6  | Restauration                                                                       |                  | <p><u>En zone UB et dans le secteur UBb seulement</u> : à condition que la surface de plancher affectée à la vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Dans le secteur UBa</u> : sans limite de surface de plancher.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                       | 7  |                                                                                    | Commerce de gros |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | 8  | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | 9  | Hébergement hôtelier et touristique                                                |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | 10 | Cinéma                                                                             |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Equipement d'intérêt collectif                        | 11 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | 12 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | 13 | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                         |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | 14 | Salle d'art et de spectacles                                                       |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | 15 | Equipements sportifs                                                               |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | 16 | Autres équipements recevant du public                                              |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 17 |                                                                                    | Industrie        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | 18 | Entrepôt                                                                           |                  | Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt à condition d'être liées à une activité existante ou autorisée dans la zone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | 19 | Bureau                                                                             |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | 20 |                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|  |  |  |                                          |  |
|--|--|--|------------------------------------------|--|
|  |  |  | <b>Centre de congrès et d'exposition</b> |  |
|--|--|--|------------------------------------------|--|

## - Dans le secteur UBc :

| Destinations                        | Indice-référence sous-destination | Sous-destinations autorisées                                                              | Sous-destinations interdites                                        | Sous-destinations autorisées sous conditions |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière | <b>1</b>                          |                                                                                           | <b>Exploitation agricole</b>                                        |                                              |
|                                     | <b>2</b>                          |                                                                                           | <b>Exploitation forestière</b>                                      |                                              |
| Habitation                          | <b>3</b>                          |                                                                                           | <b>Logement</b>                                                     |                                              |
|                                     | <b>4</b>                          |                                                                                           | <b>Hébergement</b>                                                  |                                              |
| Commerce et activités de service    | <b>5</b>                          |                                                                                           | <b>Artisanat et commerce de détail associé</b>                      |                                              |
|                                     | <b>6</b>                          |                                                                                           | <b>Restauration</b>                                                 |                                              |
|                                     | <b>7</b>                          |                                                                                           | <b>Commerce de gros</b>                                             |                                              |
|                                     | <b>8</b>                          |                                                                                           | <b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> |                                              |
|                                     | <b>9</b>                          | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>                                                |                                                                     |                                              |
|                                     | <b>10</b>                         |                                                                                           | <b>Cinéma</b>                                                       |                                              |
| Equipement d'intérêt collectif      | <b>11</b>                         | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |                                                                     |                                              |
|                                     | <b>12</b>                         | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |                                                                     |                                              |
|                                     | <b>13</b>                         | <b>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                         |                                                                     |                                              |
|                                     | <b>14</b>                         | <b>Salle d'art et de spectacles</b>                                                       |                                                                     |                                              |
|                                     | <b>15</b>                         | <b>Equipements sportifs</b>                                                               |                                                                     |                                              |



|                                                       |    |                                       |                                   |  |
|-------------------------------------------------------|----|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
|                                                       | 16 | Autres équipements recevant du public |                                   |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 17 |                                       | Industrie                         |  |
|                                                       | 18 |                                       | Entrepôt                          |  |
|                                                       | 19 |                                       | Bureau                            |  |
|                                                       | 20 |                                       | Centre de congrès et d'exposition |  |

- Sont également autorisées sous conditions :

- L'aménagement, la reconversion, la reconstruction, l'extension et l'édification de constructions dissociées des bâtiments principaux, des constructions et installations existantes à la date d'opposabilité du PLU, à usage d'activités, commerciales ou non, à condition :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur, - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par l'intégration des façades ou par des clôtures et/ou des plantations en application des articles ci-après,
  - o que la surface de plancher créée par rapport à la surface existante n'excède pas : 100% dans le secteur UBa, 50% dans le secteur UBb.
- l'extension des installations des installations classées pour la protection de l'environnement, existantes à la date d'opposabilité du PLU, à condition :
  - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la Commune, -que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - o de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des clôtures et/ou des plantations en application des articles ci-après.
- De même, sous les conditions définies au deux sous-alinéas ci-dessus la création ou l'extension d'une installation classée est admise pour les activités agricoles en secteur UBb.
- Les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles de constructions groupées, ...) à usage principal d'habitat, de commerces, de bureau, à condition :
  - o que la réalisation des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement interne de l'opération soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s),
  - o que la réalisation ou le renforcement de viabilité et des équipements externes nécessaires à l'opération, soient corrélativement réalisés, éventuellement dans les conditions définies par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en matière de participation,
  - o et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et de leur raccordement avec les voies existantes, ainsi que d'organisation foncière et d'intégration au tissu urbain environnant.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils soient réalisés à l'intérieur d'un bâtiment prévu à cet effet.
- Nonobstant les dispositions ci-dessus, les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol ci-après sont admis, à condition :



- d'être nécessaires ou directement liés aux occupations et utilisations du sol existantes ou autorisées dans la zone, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de répondre des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la Commune, ou encore d'être nécessaires au développement économique local,
- d'être compatibles avec l'environnement naturel et urbain ainsi que le caractère de la zone et en particulier de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires (notamment sonores pour les aires de stationnement, ainsi que les espaces de jeux ou de sports, ...),
- de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet de mesures d'insertion et d'un traitement paysager adapté (clôtures, plantations, ...)
- Sous ces conditions, sont admis :
  - l'aménagement d'une aire de jeux et de sports, non soumis à permis d'aménager (moins de 2 ha.),
  - les aires de stationnement ouvertes au public, non soumis à permis d'aménager (moins de 50 unités),
  - les affouillements et exhaussements de sol, non soumis à permis d'aménager (moins de 2 m. de hauteur ou profondeur et 100 m2 de superficie).
- Sont également interdits :
  - Les changements de destination des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone,
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, suivants (à l'exception des cas autorisés, sous certaines conditions) :
    - la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
    - la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
    - le stationnement des caravanes, hors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
    - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
    - l'aménagement d'un golf,
    - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports,
    - les aires de stationnement ouvertes au public,
    - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
    - les affouillements et exhaussements de sol
- Dispositions particulières applicables au secteur "br" :
  - Les constructions exposées aux bruits des infrastructures terrestres, sont soumises à des normes acoustiques définies par arrêté préfectoral, conformément au Code de l'Environnement.
- Dispositions particulières applicables aux secteurs affectés de l'indice de zone à risques, "i" et "i b" :

Sont interdits les modes d'occupation du sol définis par : le règlement de la zone dite "rouge" du PPRI, pour les secteurs affectés de l'indice "i",

- le règlement de la zone dite "bleue" du PPRI,
- pour les secteurs affectés de l'indice "i b".



## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques et sur une profondeur maximum de 40,0 mètres, comptée à partir de cet alignement.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur rue devront s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.

Et, les constructions implantées en arrière devront respecter par rapport à toutes les limites séparatives, un retrait au moins égal à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3,0 mètres.

#### *Clauses particulières*

Toutefois, des adaptations sont prévues dans certains cas particuliers : retrait possible par rapport aux limites séparatives latérales, ou réduction du retrait prévu ci-dessus et éventuel adossement à la limite séparative.

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

Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3,0 m.

#### *Clauses particulières*

Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activité.

Les règles d'implantation définies ci-dessus ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'une reconstruction, de la réhabilitation ou d'un changement d'affectation d'un immeuble existant, à condition de conserver l'implantation préexistante.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder par rapport à la superficie totale de l'unité foncière :

- Secteur UBa : 50 %
- Secteur UBb : 40 %

Cette emprise au sol est portée à 60 %, pour les activités autorisées dans la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments existants qui ne la respectent pas en cas de reconstruction, selon la même emprise ou à l'identique, changement de destination et extension mineure (maximum 10 %), ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt général.

#### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11,0 mètres.

#### *Clauses particulières*

Elle peut être augmentée pour le secteur d'indice "i", dans les limites fixées à l'article 2.

Cette hauteur maximale est portée pour constructions à usage :

- d'activités : à 12,0 mètres,
- agricole : à 14,0 mètres.



## 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

### Aspect extérieur

#### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions nouvelles, aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords y compris les clôtures, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural et paysager communal.

Dans l'ensemble de la zone :

- le permis de démolir est institué,
- sont soumis à déclaration préalable : l'édification des clôtures,
- sont soumis à déclaration préalable : tous travaux ayant pour effet de les modifier ou supprimer un "élément de paysage ou de patrimoine identifié" inscrits au plan de découpage en zones ou ses annexes.

Des dispositions particulières peuvent être admises, lorsque sa nature et le parti architectural le justifie, pour :

- un bâtiment public et un équipement collectif ou d'intérêt général,
- un bâtiment à usage d'activités ou de commerces,
- un ensemble immobilier ou de constructions groupées d'une surface de plancher totale supérieure à 350 m<sup>2</sup> présentant une unité de conception,
- des immeubles ou opérations innovantes utilisant des techniques architecturales contemporaines (métal, béton, bois, verre, ...) et en particulier pour ceux conduisant à la haute qualité environnementale, la réduction de la consommation d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

#### 2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou d'aspect similaire, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions du présent article.

#### 3 - PAREMENTS EXTERIEURS DES MURS DE BATIMENT

Sont interdits :

- les architectures étrangères ou typiques d'une autre région,
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
- les matériaux industrialisés bruts (type : fibrociment ; tôle ; bac acier ; bardage PVC ; ...),
- les parpaings et briques creuses destinés à être enduits, utilisés à l'état brut.

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux. Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

#### 4 - CLOTURES

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable. Ces clôtures devront être de préférence perméables afin d'assurer le maintien des continuités écologiques identifiées dans le cadre de la trame verte et bleue.

Dans les zones inondables indicées « i » et « i b », les clôtures devront être perméables afin de favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux de ruissellement.

#### 5 - CONSTRUCTIONS NEUVES

L'aspect extérieur des constructions devra s'inspirer des proportions, de la volumétrie, des matériaux et des percements de l'architecture traditionnelle locale et particulièrement celles de l'environnement bâti immédiat.



### 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des abords des constructions devra permettre une bonne intégration de celles-ci dans leur environnement, notamment par un traitement végétal.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées d'essences locales.

Pour les terrains concernés par des "éléments de paysage identifiés", les projets de constructions, installations et aménagements ne seront admis que :

- si les abattements d'arbres sont limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules,
- si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée et s'ils respectent ou reconstituent le boisement existant par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets d'espèces indigènes à même développement.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.

Dans les opérations d'aménagement comportant plusieurs logements (immeubles collectifs, permis groupés, ensemble de lots à bâtir) il sera en outre aménagé des espaces libres communs.

Toutefois, l'obligation de plantation n'est pas imposée :

- pour les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, notamment pour les commerces et les équipements.
- pour les terrains de petite taille, pour lesquels l'emprise au sol des constructions existantes et/ou édifiées dépassent 80 % de la superficie de l'unité foncière.

### 4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les principes posés par le Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble ainsi que de sa capacité d'accueil, par référence aux normes prévues ci-dessus pour les immeubles directement assimilables.

Dans les zones inondables indicées « i » et « i b », les stationnements devront être perméables afin de favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux de ruissellement.

#### *Clauses particulières*

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, s'il n'y a pas de changement d'affectation et dans la limite de la création d'un logement supplémentaire, lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement,
- aux logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat dont le nombre de places est fixé par l'article L.123-1-13 le Code de l'Urbanisme.

## III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès, soit directement, soit en application du Code Civil (passage sur fond voisin), à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie doit répondre à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et permettre l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères,



notamment par l'aménagement d'aires de retournement.

En outre, les voies, créées ou aménagées, doivent répondre aux dispositions en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

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

Toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (selon la configuration des lieux, par exemple : localisation et éventuellement regroupement des accès ; dégagement de visibilité, modalités d'exécution ;...).

La délivrance du permis de construire ou d'aménager, ou la décision de non opposition à la déclaration préalable, peuvent être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions d'accessibilité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

#### *Clauses particulières*

Toutefois, les aires de retournement ne sont pas imposées pour les voiries en impasse de moins de 40,0 mètres de longueur.

## **2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 - EAUX USEES ET PLUVIALES**

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales et/ou eaux usées, les aménagements devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En cas d'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain devra respecter les conditions posées par les services compétents, selon la nature des sols, les effluents à traiter et le système d'assainissement individuel prévu.

Cette disposition ne s'applique pas, en cas :

- de reconstruction,
- d'extensions d'une construction existante, ainsi que pour l'édification d'annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité,
- de changement d'affectation pour une vocation d'habitat ainsi que d'aménagement dans des volumes existants et notamment dans les combles,
- de construction ou d'installation à usage d'infrastructure.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et usées sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Et en particulier, conformément au SAGE de l'Armançon, le débit de fuite des eaux pluviales ne pourra excéder 1 litre par seconde et par hectare avant rejet.

### **3. RESEAUX D'ELECTRICITE**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.

Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, logements collectifs ...), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Il sera en outre prévu la réalisation des réseaux numériques, ou en cas d'absence de ceux-ci les réserves nécessaires à l'installation ultérieure desdits réseaux...



## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone d'extension récente, de type pavillonnaire, le plus souvent réalisée sous forme de lotissements. Elle comporte également quelques immeubles collectifs et des équipements publics ou d'intérêt général

En outre, certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :

- indice " i " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol sont limitées ou interdites en raison des risques naturels prévisibles d'inondations définis par le PPRI (zone dite "rouge"). Se reporter au règlement et au plan de zonage du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) du Serein (annexes 6.A.4 et 6.A.5).
- indice " br " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumis à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres.

### I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations (déclaration, autorisation préalable, respect de certaines normes, ...). Celles-ci sont rappelées dans le titre I du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone Uc :

| Destinations                        | Indice-référence sous-destination | Sous-destinations autorisées                                          | Sous-destinations interdites        | Sous-destinations autorisées sous conditions                                     |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière | 1                                 |                                                                       | Exploitation agricole               |                                                                                  |
|                                     | 2                                 |                                                                       | Exploitation forestière             |                                                                                  |
| Habitation                          | 3                                 | Logement                                                              |                                     |                                                                                  |
|                                     | 4                                 | Hébergement                                                           |                                     |                                                                                  |
| Commerce et activités de service    | 5                                 | Artisanat et commerce de détail associé                               |                                     | A condition que la surface de plancher affectée à la vente n'excède pas 300 m².  |
|                                     | 6                                 | Restauration                                                          |                                     | A condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 300 m². |
|                                     | 7                                 |                                                                       | Commerce de gros                    |                                                                                  |
|                                     | 8                                 | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle          |                                     | A condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 300 m². |
|                                     | 9                                 |                                                                       | Hébergement hôtelier et touristique |                                                                                  |
|                                     | 10                                | Cinéma                                                                |                                     |                                                                                  |
| Equipe-ment d'intérêt collectif     | 11                                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques |                                     |                                                                                  |



|                                                       |           |                                                                                    |                                          |  |
|-------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--|
|                                                       |           | <b>et assimilés</b>                                                                |                                          |  |
|                                                       | <b>12</b> | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> |                                          |  |
|                                                       | <b>13</b> | <b>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                  |                                          |  |
|                                                       | <b>14</b> | <b>Salle d'art et de spectacles</b>                                                |                                          |  |
|                                                       | <b>15</b> | <b>Equipements sportifs</b>                                                        |                                          |  |
|                                                       | <b>16</b> | <b>Autres équipements recevant du public</b>                                       |                                          |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <b>17</b> |                                                                                    | <b>Industrie</b>                         |  |
|                                                       | <b>18</b> |                                                                                    | <b>Entrepôt</b>                          |  |
|                                                       | <b>19</b> | <b>Bureau</b>                                                                      |                                          |  |
|                                                       | <b>20</b> |                                                                                    | <b>Centre de congrès et d'exposition</b> |  |

- Sont également autorisées sous conditions :
- L'aménagement, la reconversion, la reconstruction, l'extension et l'édification de constructions dissociées des bâtiments principaux, des constructions et installations existantes à la date d'opposabilité du PLU, à usage d'activités, commerciales ou non, à condition :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - o de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par l'intégration des façades ou par des clôtures et/ou des plantations en application des articles ci-après,
  - o que la surface de plancher créée n'excède pas 10 % de la surface préalablement existante, en cas d'extension,
  - o que lorsqu'il s'agit d'un entrepôt, celui-ci soit existant ou directement lié à une activité existante.
- l'extension des installations des installations classées pour la protection de l'environnement, existantes à la date d'opposabilité du PLU, à condition :
  - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la Commune,
  - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - o de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des clôtures et/ou des plantations en application des articles ci-après.
- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitat, à condition :
  - o que la réalisation des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement interne de l'opération soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s),



- que la réalisation ou le renforcement de viabilité et des équipements externes nécessaires à l'opération, soient corrélativement réalisés, en matière de participation,
- et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et de leur raccordement avec les voies existantes, ainsi que d'organisation foncière et d'intégration au tissu urbain environnant.
- Les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles de constructions groupées, ...) à usage principal d'habitat, à condition :
  - que la réalisation des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement interne de l'opération soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s),
  - que la réalisation ou le renforcement de viabilité et des équipements externes nécessaires à l'opération, soient corrélativement réalisés, éventuellement dans les conditions définies par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en matière de participation,
  - et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et de leur raccordement avec les voies existantes, ainsi que d'organisation foncière et d'intégration au tissu urbain environnant.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils soient réalisés à l'intérieur d'un bâtiment prévu à cet effet.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol ci-après sont admis, à condition :
  - d'être nécessaires ou directement liés aux occupations et utilisations du sol existantes ou autorisées dans la zone, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de répondre des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la Commune, ou encore d'être nécessaires au développement économique local, -d'être compatibles avec l'environnement naturel et urbain ainsi que le caractère de la zone et en particulier de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires (notamment sonores pour les aires de stationnement, ainsi que les espaces de jeux ou de sports, ...),
  - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet de mesures d'insertion et d'un traitement paysager adapté (clôtures, plantations, ...),

Sous ces conditions, sont admis :

- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports, non soumis à permis d'aménager (moins de 2 ha.),
- les aires de stationnement ouvertes au public, non soumis à permis d'aménager (moins de 50 unités)
- les affouillements et exhaussements de sol, non soumis à permis d'aménager (moins de 2 m. de hauteur ou profondeur et 100 m2 de superficie).
- Sont également interdits :
  - Les changements de destination des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone,
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, suivants (à l'exception des cas autorisés, sous certaines conditions) :
    - la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
    - la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
    - le stationnement des caravanes, hors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
    - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
    - l'aménagement d'un golf,



- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les affouillements et exhaussements de sol.

- Dispositions particulières applicables au secteur "br" :

Les constructions exposées aux bruits des infrastructures terrestres, sont soumises à des normes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

- Dispositions particulières applicables aux secteurs affectés de l'indice de zone à risques "i"

Dans les Secteurs affecté d'un indice "i", les constructions et installations de toutes natures ne sont admise que dans les conditions et limites fixées par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) : règlement de la zone dite "rouge" du PPRi. Se reporter au règlement et au plan de zonage du PPRi (Plan de Prévention du Risque Inondation) du Serein (annexes 6.A.4 et 6.A.5).

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5,0 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques et sur une profondeur maximum de 30,0 mètres, comptée à partir de cet alignement.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 30 mètres définie à partir de l'alignement, les constructions devront s'implanter par rapport aux limites séparatives latérales :

- soit sur l'une des limites et en retrait par rapport à l'autre limite,
- soit en retrait par rapport aux deux limites.

Dans ce cas, la marge de retrait devra être au moins égale à :

- 4,0 mètres pour les constructions comprises dans la bande de 30,0 mètres,
- 3,0 mètres pour les constructions comprises au-delà de cette bande.

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

Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale de 5 m, sauf s'il s'agit de bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activité.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette emprise au sol est portée à 60 %, pour les activités autorisées dans la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments existants qui ne la respectent pas en cas de reconstruction à l'identique, changement de destination ou extension mineure (moins de 10 %), ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt général.



## Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11,0 mètres.

### *Clauses particulières*

Elle peut être augmentée pour le secteur d'indice "i", dans les limites fixées à l'article 2.

## **2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES**

### Aspect extérieur

#### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions nouvelles, aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords y compris les clôtures, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural et paysager communal.

Dans l'ensemble de la zone :

- le permis de démolir est institué,
- sont soumis à déclaration préalable : l'édification des clôtures.

Des dispositions particulières peuvent être admises, lorsque sa nature et le parti architectural le justifie, pour :

- un bâtiment public et un équipement collectif ou d'intérêt général,
- un bâtiment à usage d'activités ou de commerces,
- un ensemble immobilier ou de constructions groupées d'une surface de plancher totale supérieure à 350 m<sup>2</sup> présentant une unité de conception,
- des immeubles ou opérations innovantes utilisant des techniques architecturales contemporaines (métal, béton, bois, verre, ...) et en particulier pour ceux conduisant à la haute qualité environnementale, la réduction de la consommation d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

#### **2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou d'aspect similaire, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions du présent article.

#### **3 - PAREMENTS EXTERIEURS DES MURS DE BATIMENT**

Sont interdits :

- les architectures étrangères ou typiques d'une autre région,
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
- les matériaux industrialisés bruts (type : fibrociment ; tôle ; bac acier ; bardage PVC ; ...),
- les parpaings et briques creuses destinés à être enduits, utilisés à l'état brut.

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux. Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

#### **4 - CLOTURES**

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable. Ces clôtures devront être de préférence perméables afin de permettre la circulation des espèces et le maintien des continuités écologiques identifiées dans le cadre de la trame verte et bleue.

Dans les zones inondables indicées « i » et « i b », les clôtures devront être perméables afin de favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux de ruissellement.



## 5 - CONSTRUCTIONS NEUVES

L'aspect extérieur des constructions devra s'inspirer des proportions, de la volumétrie, des matériaux et des percements de l'architecture traditionnelle locale et particulièrement celles de l'environnement bâti immédiat.

### 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des abords des constructions devra permettre une bonne intégration de celles-ci dans leur environnement, notamment par un traitement végétal.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées d'essences locales.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.

Dans les opérations d'aménagement comportant plusieurs logements (immeubles collectifs, permis groupés, ensemble de lots à bâtir) il sera en outre aménagé des espaces libres communs.

Toutefois, l'obligation de plantation prévue au titre V n'est pas imposée : -pour les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, notamment pour les commerces et les équipements.

### 4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble ainsi que de sa capacité d'accueil, par référence aux normes prévues ci-dessus pour les immeubles directement assimilables.

Dans les zones inondables indicées « i » et « i b », les stationnements devront être perméables afin de favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux de ruissellement.

#### *Clauses particulières*

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat dont le nombre de places est fixé par le Code de l'Urbanisme.

## III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès, soit directement, soit en application du Code Civil (passage sur fond voisin), à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie doit répondre à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et permettre l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, notamment par l'aménagement d'aires de retournement.

En outre, les voies, créées ou aménagées, doivent répondre aux dispositions en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

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

Toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (selon la configuration des lieux, par exemple : localisation et éventuellement regroupement des accès ; dégagement de visibilité, modalités d'exécution ;...).

La délivrance du permis de construire ou d'aménager, ou la décision de non opposition à la déclaration préalable,



peuvent être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions d'accessibilité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

#### *Clauses particulières*

Toutefois, les aires de retournement ne sont pas imposées pour les voiries en impasse de moins de 40,0 mètres de longueur.

## **2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 -EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2-EAUX USEES ET PLUVIALES**

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales et/ou eaux usées, les aménagements devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et usées sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Et en particulier, conformément au SAGE de l'Armançon, le débit de fuite des eaux pluviales ne pourra excéder 1 litre par seconde et par hectare avant rejet.

### **3. RESEAUX D'ELECTRICITE**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.

Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, logements collectifs ...), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Il sera en outre prévu la réalisation des réseaux numériques, ou en cas d'absence de ceux-ci les réserves nécessaires à l'installation ultérieure desdits réseaux...



## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD est une zone mixte à vocation d'activités, commerciales ou non, comprenant également des habitations et des équipements, notamment liés au canal.

En outre, certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :

- indice " br " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumis à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres.

### I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations (déclaration, autorisation préalable, respect de certaines normes, ...). Celles-ci sont rappelées dans le titre I du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone UD :

| Destinations                        | Indice-référence sous-destination | Sous-destinations autorisées                                                       | Sous-destinations interdites | Sous-destinations autorisées sous conditions |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière | 1                                 |                                                                                    | Exploitation agricole        |                                              |
|                                     | 2                                 |                                                                                    | Exploitation forestière      |                                              |
| Habitation                          | 3                                 | Logement                                                                           |                              |                                              |
|                                     | 4                                 | Hébergement                                                                        |                              |                                              |
| Commerce et activités de service    | 5                                 | Artisanat et commerce de détail associé                                            |                              |                                              |
|                                     | 6                                 | Restauration                                                                       |                              |                                              |
|                                     | 7                                 | Commerce de gros                                                                   |                              |                                              |
|                                     | 8                                 | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |                              |                                              |
|                                     | 9                                 | Hébergement hôtelier et touristique                                                |                              |                                              |
|                                     | 10                                | Cinéma                                                                             |                              |                                              |
| Equipement d'intérêt collectif      | 11                                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                              |                                              |
|                                     | 12                                | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |                              |                                              |
|                                     | 13                                | Etablissement                                                                      |                              |                                              |



|                                                       |           |                                                     |                                          |  |
|-------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|--|
|                                                       |           | <b>d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> |                                          |  |
|                                                       | <b>14</b> | <b>Salle d'art et de spectacles</b>                 |                                          |  |
|                                                       | <b>15</b> | <b>Equipements sportifs</b>                         |                                          |  |
|                                                       | <b>16</b> | <b>Autres équipements recevant du public</b>        |                                          |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <b>17</b> |                                                     | <b>Industrie</b>                         |  |
|                                                       | <b>18</b> |                                                     | <b>Entrepôt</b>                          |  |
|                                                       | <b>19</b> | <b>Bureau</b>                                       |                                          |  |
|                                                       | <b>20</b> |                                                     | <b>Centre de congrès et d'exposition</b> |  |

- Sont également autorisées sous conditions :

- L'aménagement, la reconversion, la reconstruction, l'extension et l'édification de constructions dissociées des bâtiments principaux, des constructions et installations existantes à la date d'opposabilité du PLU, à usage d'habitat et d'activités, à condition :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - o de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par l'intégration des façades ou par des clôtures et/ou des plantations en application des articles ci-après,
  - o que la surface de plancher créée n'excède pas 10 % de la surface préalablement existante, en cas d'extension,
  - o que lorsqu'il s'agit d'un entrepôt, celui-ci soit existant ou directement lié à une activité existante.
- l'extension des installations des installations classées pour la protection de l'environnement, existantes à la date d'opposabilité du PLU, à condition :
  - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la Commune,
  - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - o de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des clôtures et/ou des plantations en application des articles ci-après.
- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitat, à condition :
  - o que la réalisation des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement interne de l'opération soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s),
  - o que la réalisation ou le renforcement de viabilité et des équipements externes nécessaires à l'opération, soient corrélativement réalisés, en matière de participation,
  - o et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et de leur raccordement avec les voies existantes, ainsi que d'organisation foncière et d'intégration au tissu urbain environnant.



- Les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles de constructions groupées, ...) à usage principal d'habitat, à condition :
  - o que la réalisation des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement interne de l'opération soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s),
  - o que la réalisation ou le renforcement de viabilité et des équipements externes nécessaires à l'opération, soient corrélativement réalisés, éventuellement dans les conditions définies par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en matière de participation,
  - o et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et de leur raccordement avec les voies existantes, ainsi que d'organisation foncière et d'intégration au tissu urbain environnant.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils soient réalisés à l'intérieur d'un bâtiment prévu à cet effet.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol ci-après sont admis, à condition :
  - o d'être nécessaires ou directement liés aux occupations et utilisations du sol existantes ou autorisées dans la zone, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de répondre des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la Commune, ou encore d'être nécessaires au développement économique local, -d'être compatibles avec l'environnement naturel et urbain ainsi que le caractère de la zone et en particulier de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires (notamment sonores pour les aires de stationnement, ainsi que les espaces de jeux ou de sports, ...),
  - o de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet de mesures d'insertion et d'un traitement paysager adapté (clôtures, plantations, ...),

Sous ces conditions, sont admis :

- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports, non soumis à permis d'aménager (moins de 2 ha.),
- les aires de stationnement ouvertes au public, non soumis à permis d'aménager (moins de 50 unités)
- les affouillements et exhaussements de sol, non soumis à permis d'aménager (moins de 2 m. de hauteur ou profondeur et 100 m2 de superficie).
- Dispositions particulières applicables au secteur "br" :

Les constructions exposées aux bruits des infrastructures terrestres, sont soumises à des normes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral, conformément au Code de l'Environnement.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5,0 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques et sur une profondeur maximum de 30,0 mètres, comptée à partir de cet alignement.

Pour les nouvelles constructions à usage d'activités situées le long de la RD 943, le recul est porté à 25,0 mètres minimum **de l'alignement** et la bande de constructibilité ne s'applique pas dans ce cas de figure.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 30 mètres définie à partir de l'alignement, les constructions sur rue devront s'implanter par rapport aux limites séparatives latérales :

- soit sur l'une ou les deux limites,
- soit en retrait.



Au-delà de cette bande et par rapport aux autres limites séparatives, elles devront s'implanter en retrait. Dans ce cas, la marge de retrait devra être au moins égale à 3,0 mètres.

#### *Clauses particulières*

Cette distance est portée à 4,0 mètres pour les nouveaux bâtiments à usage d'activités.

Pour les nouvelles constructions à usage d'activités situées le long de la RD 943, le recul est porté à 25,0 mètres minimum et la bande de constructibilité ne s'applique pas dans ce cas de figure.

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

Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale de 5 m, sauf s'il s'agit de bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activité.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

#### *Clauses particulières*

Cette emprise au sol est portée à 60 %, pour les activités autorisées dans la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments existants qui ne la respectent pas en cas de reconstruction à l'identique, changement de destination ou extension mineure (moins de 10 %), ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt général.

#### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11,0 mètres.

#### *Clauses particulières*

- Cette hauteur au sol est portée à 13,0 mètres, pour les activités autorisées dans la zone.

## **2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES**

### Aspect extérieur

#### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions nouvelles, aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords y compris les clôtures, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural et paysager communal.

Dans l'ensemble de la zone :

- le permis de démolir est institué,
- sont soumis à déclaration préalable : l'édification des clôtures.

Des dispositions particulières peuvent être admises, lorsque sa nature et le parti architectural le justifie, pour :

- un bâtiment public et un équipement collectif ou d'intérêt général,
- un ensemble immobilier ou de constructions groupées d'une surface de plancher totale supérieure à 350 m<sup>2</sup> présentant une unité de conception,
- des immeubles ou opérations innovantes utilisant des techniques architecturales contemporaines (métal, béton, bois, verre, ...) et en particulier pour ceux conduisant à la haute qualité environnementale, la réduction de la consommation d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables
- un bâtiment à usage d'activités ou de commerces.

Dans ce dernier cas, il pourra être fait application des dispositions relatives à ce type de bâtiment, prévues pour les zone UX et AUx au titre V du présent règlement, notamment en matière de volumétrie et de couleurs - fiches 11-10 et 11-11.



## 2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou d'aspect similaire, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions du présent article.

### 3 - PAREMENTS EXTERIEURS DES MURS DE BATIMENT

Sont interdits :

- les architectures étrangères ou typiques d'une autre région,
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
- les matériaux industrialisés bruts (type : fibrociment ; tôle ; bac acier ; bardage PVC ; ...),
- les parpaings et briques creuses destinés à être enduits, utilisés à l'état brut.

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux. Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

### 4 - CLOTURES

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable. Ces clôtures devront être de préférence perméables afin de permettre le maintien des continuités écologiques identifiées dans le cadre de la trame verte et bleue.

Dans les zones inondables indicées « i » et « i b », les clôtures devront être perméables afin de favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux de ruissellement.

## 5 - CONSTRUCTIONS NEUVES

L'aspect extérieur des constructions devra s'inspirer des proportions, de la volumétrie, des matériaux et des percements de l'architecture traditionnelle locale et particulièrement celles de l'environnement bâti immédiat.

### 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des abords des constructions devra permettre une bonne intégration de celles-ci dans leur environnement, notamment par un traitement végétal.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées d'essences locales.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.

Dans les opérations d'aménagement comportant plusieurs logements (immeubles collectifs, permis groupés, ensemble de lots à bâtir) il sera en outre aménagé des espaces libres communs.

Toutefois, l'obligation de plantation prévue au titre V n'est pas imposée : -pour les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, notamment pour les commerces et les équipements.

### 4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble ainsi que de sa capacité d'accueil, par référence aux normes prévues ci-dessus pour les immeubles directement assimilables.

Dans les zones inondables indicées « i » et « i b », les stationnements devront être perméables afin de favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux de ruissellement.



#### *Clauses particulières*

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat dont le nombre de places est fixé par le Code de l'Urbanisme.

### **III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **1 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès, soit directement, soit en application du Code Civil (passage sur fond voisin), à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie doit répondre à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et permettre l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, notamment par l'aménagement d'aires de retournement.

En outre, les voies, créées ou aménagées, doivent répondre aux dispositions en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

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

Toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (selon la configuration des lieux, par exemple : localisation et éventuellement regroupement des accès ; dégagement de visibilité, modalités d'exécution ;...).

La délivrance du permis de construire ou d'aménager, ou la décision de non opposition à la déclaration préalable, peuvent être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions d'accessibilité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

#### *Clauses particulières*

Toutefois, les aires de retournement ne sont pas imposées pour les voiries en impasse de moins de 40,0 mètres de longueur.

#### **2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2 - EAUX USEES ET PLUVIALES**

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales et/ou eaux usées, les aménagements devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et usées sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Et en particulier, conformément au SAGE de l'Armançon, le débit de fuite des eaux pluviales ne pourra excéder 1 litre par seconde et par hectare avant rejet.

##### **3. RESEAUX D'ÉLECTRICITÉ**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.

Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, logements collectifs ...), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Il sera en outre prévu la réalisation des réseaux numériques, ou en cas d'absence de ceux-ci les réserves nécessaires à l'installation ultérieure desdits réseaux...



## CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone à vocation d'accueil d'équipements liés au canal, située entre la zone mixte UD et le canal de Bourgogne. Cette zone accueillera la construction d'un hangar destiné à l'entretien des bateaux de l'établissement public des Voies Navigables de France (VNF) circulant sur le canal de Bourgogne.

En outre, la zone est indiquée " br " en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres, en l'occurrence la RD 943 longeant le canal de Bourgogne.

### I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations (déclaration, autorisation préalable, respect de certaines normes, ...). Celles-ci sont rappelées dans le titre I du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone UE :

| Destinations                        | Indice-référence sous-destination | Sous-destinations autorisées | Sous-destinations interdites                                 | Sous-destinations autorisées sous conditions |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière | 1                                 |                              | Exploitation agricole                                        |                                              |
|                                     | 2                                 |                              | Exploitation forestière                                      |                                              |
| Habitation                          | 3                                 |                              | Logement                                                     |                                              |
|                                     | 4                                 |                              | Hébergement                                                  |                                              |
| Commerce et activités de service    | 5                                 |                              | Artisanat et commerce de détail associé                      |                                              |
|                                     | 6                                 |                              | Restauration                                                 |                                              |
|                                     | 7                                 |                              | Commerce de gros                                             |                                              |
|                                     | 8                                 |                              | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                                              |
|                                     | 9                                 |                              | Hébergement hôtelier et touristique                          |                                              |
|                                     | 10                                |                              | Cinéma                                                       |                                              |
| Equipement d'intérêt collectif      | 11                                |                              | Locaux et bureaux accueillant du                             |                                              |



|                                                       |    |                                                                             |                                                            |  |
|-------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--|
|                                                       |    |                                                                             | public des administrations publiques et assimilés          |  |
|                                                       | 12 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                            |  |
|                                                       | 13 |                                                                             | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale |  |
|                                                       | 14 |                                                                             | Salle d'art et de spectacles                               |  |
|                                                       | 15 |                                                                             | Equipements sportifs                                       |  |
|                                                       | 16 |                                                                             | Autres équipements recevant du public                      |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 17 |                                                                             | Industrie                                                  |  |
|                                                       | 18 |                                                                             | Entrepôt                                                   |  |
|                                                       | 19 |                                                                             | Bureau                                                     |  |
|                                                       | 20 |                                                                             | Centre de congrès et d'exposition                          |  |

- Sont également autorisées sous conditions :

- L'aménagement, la reconversion, la reconstruction, l'extension et l'édification de constructions dissociées des bâtiments principaux, des constructions et installations existantes à la date d'opposabilité du PLU, à usage d'activités, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par l'intégration des façades ou par des clôtures et/ou des plantations en application des articles ci-après,
  - que la surface de plancher créée n'excède pas 10 % de la surface préalablement existante, en cas d'extension,
  - que lorsqu'il s'agit d'un entrepôt, celui-ci soit existant ou directement lié à une activité existante.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol ci-après sont admis, à condition :
  - d'être nécessaires ou directement liés aux occupations et utilisations du sol existantes ou autorisées dans la zone, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de répondre des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la Commune, ou encore d'être nécessaires au



développement économique local, -d'être compatibles avec l'environnement naturel et urbain ainsi que le caractère de la zone et en particulier de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires (notamment sonores pour les aires de stationnement, ainsi que les espaces de jeux ou de sports, ...).

- o de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet de mesures d'insertion et d'un traitement paysager adapté (clôtures, plantations, ...).

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5,0 mètres au moins de l'alignement des voies.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

### 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

#### Aspect extérieur

#### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions nouvelles, aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords y compris les clôtures, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural et paysager communal.

Dans l'ensemble de la zone :

- le permis de démolir est institué ;
- l'édification des clôtures est soumis à déclaration préalable.

Des dispositions particulières peuvent être admises, lorsque sa nature et le parti architectural le justifient, pour :

- un bâtiment public et un équipement collectif ou d'intérêt général,
- des immeubles ou opérations innovantes utilisant des techniques architecturales contemporaines (métal, béton, bois, verre, ...) et en particulier pour ceux conduisant à la haute qualité environnementale, la réduction de la consommation d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

#### 2 - PAREMENTS EXTERIEURS DES MURS DE BATIMENT

Sont interdits :

- les architectures étrangères ou typiques d'une autre région,
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
- les matériaux industrialisés bruts (type : fibrociment ; tôle ; bac acier ; bardage PVC ; ...),
- les parpaings et briques creuses destinés à être enduits, utilisés à l'état brut.

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux. Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.



#### 4 - CLOTURES

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable. Ces clôtures devront être de préférence perméables afin de permettre le maintien des continuités écologiques identifiées dans le cadre de la trame verte et bleue.

#### 5 - CONSTRUCTIONS NEUVES

L'aspect extérieur des constructions devra s'inspirer des proportions, de la volumétrie, des matériaux et des percements de l'architecture traditionnelle locale et particulièrement celles de l'environnement bâti immédiat.

### 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des abords des constructions devra permettre une bonne intégration de celles-ci dans leur environnement, notamment par un traitement végétal.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées d'essences locales.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.

Toutefois, l'obligation de plantation prévue au titre V n'est pas imposée pour les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

#### 4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble ainsi que de sa capacité d'accueil, par référence aux normes prévues ci-dessus pour les immeubles directement assimilables.

## III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès, soit directement, soit en application du Code Civil (passage sur fond voisin), à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie doit répondre à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et permettre l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, notamment par l'aménagement d'aires de retournement.

En outre, les voies, créées ou aménagées, doivent répondre aux dispositions en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

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

Toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (selon la configuration des lieux, par exemple : localisation et éventuellement regroupement des accès ; dégagement de visibilité, modalités d'exécution...).

La délivrance du permis de construire ou d'aménager, ou la décision de non opposition à la déclaration préalable, peuvent être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions d'accessibilité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.



## 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 -EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2-EAUX USEES ET PLUVIALES

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales et/ou eaux usées, les aménagements devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et usées sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Et en particulier, conformément au SAGE de l'Armançon, le débit de fuite des eaux pluviales ne pourra excéder 1 litre par seconde et par hectare avant rejet.

### 3. RESEAUX D'ELECTRICITE

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.

Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, logements collectifs ...), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Il sera en outre prévu la réalisation des réseaux numériques, ou en cas d'absence de ceux-ci les réserves nécessaires à l'installation ultérieure desdits réseaux...



## CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX correspond à la zone d'activité économique de la commune qui s'est développée le long de la RD 943 à l'est du bourg. Elle comprend principalement des activités de production, mais aussi des commerces.

En outre, certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :

- indice " br " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres.

### I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations (déclaration, autorisation préalable, respect de certaines normes, ...). Celles-ci sont rappelées dans le titre I du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone Ux :

| Destinations                        | Indice-référence sous-destination | Sous-destinations autorisées                                 | Sous-destinations interdites | Sous-destinations autorisées sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière | 1                                 |                                                              | Exploitation agricole        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                     | 2                                 |                                                              | Exploitation forestière      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Habitation                          | 3                                 | Logement                                                     |                              | <u>Les constructions et installations destinées au logement et leurs annexes à condition :</u><br><br>-qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des entreprises,<br><br>-et qu'ils soient accolés ou intégrés à un bâtiment à usage de production, de stockage, de bureau ou d'accueil.<br><br>L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement et leurs annexes, ainsi que l'édification de constructions dissociées des bâtiments principaux, à la date d'opposabilité du PLU :<br><br>-dans la limite de 20 % de surface de plancher supplémentaire en cas d'extension. |
|                                     | 4                                 | Hébergement                                                  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Commerce et activités de service    | 5                                 | Artisanat et commerce de détail associé                      |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                     | 6                                 | Restauration                                                 |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                     | 7                                 | Commerce de gros                                             |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                     | 8                                 | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                     | 9                                 | Hébergement hôtelier et touristique                          |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                                                       |    |                                                                                    |  |  |
|-------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                                                       | 10 | Cinéma                                                                             |  |  |
| Equipement d'intérêt collectif                        | 11 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |  |  |
|                                                       | 12 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |  |  |
|                                                       | 13 | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                         |  |  |
|                                                       | 14 | Salle d'art et de spectacles                                                       |  |  |
|                                                       | 15 | Equipements sportifs                                                               |  |  |
|                                                       | 16 | Autres équipements recevant du public                                              |  |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 17 | Industrie                                                                          |  |  |
|                                                       | 18 | Entrepôt                                                                           |  |  |
|                                                       | 19 | Bureau                                                                             |  |  |
|                                                       | 20 | Centre de congrès et d'exposition                                                  |  |  |

- Sont également autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services collectifs des entreprises (accueil, gardiennage, restauration, ...), à condition de ne constituer, dans le cas de plusieurs installations, qu'un seul ensemble immobilier.
- Les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles de constructions groupées, ...) à usage d'activités, à condition :
  - o que la réalisation des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement interne de l'opération soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s),
  - o que la réalisation ou le renforcement de viabilité et des équipements externes nécessaires à l'opération, soient corrélativement réalisés, éventuellement dans les conditions définies par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en matière de participation,
  - o et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et de leur raccordement avec les voies existantes, ainsi que d'organisation foncière et d'intégration au tissu urbain environnant.
- les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol ci-après sont admis, à condition :
  - o d'être nécessaires ou directement liés aux occupations et utilisations du sol existantes ou autorisées dans la zone, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de répondre des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la Commune, ou encore d'être nécessaires au développement économique local,
  - o d'être compatibles avec l'environnement naturel et urbain ainsi que le caractère de la zone et en particulier de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires (notamment sonores pour les aires de stationnement, ainsi que les espaces de jeux ou de sports, ...),



- de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet de mesures d'insertion et d'un traitement paysager adapté (clôtures, plantations, ...)
- Sous ces conditions, sont admis :-l'aménagement d'un aire de jeux et de sports,-les aires de stationnement ouvertes au public,-les affouillements et exhaussements de sol,-les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Sont également interdits :
  - Les changements de destination des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone,
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, suivants (à l'exception des cas autorisés, sous certaines conditions) :
    - la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
    - la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
    - le stationnement des caravanes, hors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
    - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
    - l'aménagement d'un golf,
    - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports,
    - les aires de stationnement ouvertes au public,
    - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
    - les affouillements et exhaussements de sol.
- Dispositions particulières applicables au secteur "br" :

Les constructions exposées aux bruits des infrastructures terrestres, sont soumises à des normes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral conformément au Code de l'Environnement.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en retrait de 10,0 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.

Le long de la RD 943 ce recul est porté à 25,0 mètres minimum de l'alignement.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait de 6,0 mètres au moins des limites séparatives.

Pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, cette distance est réduite à 3,0 mètres.

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

Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale de 5,0 mètres.

#### Emprise au sol



L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants qui ne la respectent pas en cas de reconstruction à l'identique, changement de destination ou extension mineure.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 14,0 mètres.

## **2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES**

---

### Aspect extérieur

#### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Ainsi, les constructions nouvelles, aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords y compris les clôtures, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural et paysager communal.

Des dispositions particulières peuvent être admises lorsque sa nature et le parti architectural le justifie, pour :

- un bâtiment public et un équipement collectif ou d'intérêt général,
- un bâtiment à usage d'activités ou de commerces,
- un ensemble immobilier ou de constructions groupées d'une surface de plancher totale supérieure à 350 m<sup>2</sup> présentant une unité de conception,
- des immeubles ou opérations innovantes utilisant des techniques architecturales contemporaines (métal, béton, bois, verre, ...) et en particulier pour ceux conduisant à la haute qualité environnementale, la réduction de la consommation d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

#### **2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou d'aspect similaire, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions du présent article.

#### **3 - PAREMENTS EXTERIEURS DES MURS DE BATIMENT**

Sont interdits :

- les architectures étrangères ou typiques d'une autre région,
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
- les matériaux industrialisés bruts (type : fibrociment ; tôle ; bac acier ; bardage PVC ; ...),
- les parpaings et briques creuses destinés à être enduits, utilisés à l'état brut.

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux. Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

## **3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

L'aménagement des abords des constructions devra permettre une bonne intégration de celles-ci dans leur environnement, notamment par un traitement végétal.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées d'essences locales.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.



Notamment, les dépôts, citernes et autres installations similaires, non compris dans un bâtiment ou un mur d'enceinte devront être masqués par des haies. -Toutefois, l'obligation de plantation prévue au titre V n'est pas imposée pour les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, notamment pour les commerces et les équipements. Cette disposition ne concerne pas les aires de stationnement.

#### 4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble ainsi que de sa capacité d'accueil, par référence aux normes prévues ci-dessus pour les immeubles directement assimilables.

Il sera en outre prévu des aires de stationnement et de manœuvre pour les véhicules lourds, à l'intérieur des parcelles.

### III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### 1 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès, soit directement, soit en application du Code Civil (passage sur fond voisin), à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie doit répondre à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et permettre l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, notamment par l'aménagement d'aires de retournement.

En outre, les voies, créées ou aménagées, doivent répondre aux dispositions en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

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

Toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (selon la configuration des lieux, par exemple : localisation et éventuellement regroupement des accès ; dégagement de visibilité, modalités d'exécution ;...).

La délivrance du permis de construire ou d'aménager, ou la décision de non opposition à la déclaration préalable, peuvent être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions d'accessibilité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

##### *Clauses particulières*

Toutefois, les aires de retournement ne sont pas imposées pour les voiries en impasse de moins de 40,0 mètres de longueur.



## 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2- EAUX USEES ET PLUVIALES

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales et/ou eaux usées, les aménagements devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et usées sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Et en particulier, conformément au SAGE de l'Armançon, le débit de fuite des eaux pluviales ne pourra excéder 1 litre par seconde et par hectare avant rejet.

### 3. RESEAUX D'ELECTRICITE

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.

Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, logements collectifs ...), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Il sera en outre prévu la réalisation des réseaux numériques, ou en cas d'absence de ceux-ci les réserves nécessaires à l'installation ultérieure desdits réseaux...



## TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH

La zone AUH couvre un site naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour accueillir des constructions à usage principal d'habitat et les installations connexes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette zone se subdivise en plusieurs secteurs distincts selon leur vocation propre, leurs caractéristiques et le mode opérationnel prévu, ainsi que la capacité actuelle ou prévue des équipements périphériques au regard de leur importance et de leur destination :

- Les secteurs immédiatement urbanisables pour lequel les équipements périphériques actuels ou prévus à court terme apparaissent suffisants pour y autoriser des constructions et installations nouvelles, soit lors d'une action ou opération d'aménagement, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements, dans les conditions définies par le présent règlement et, lorsqu'elles existent, les orientations du Schéma d'Aménagement de Zone annexé (cf. ci-après : avant dernier alinéa et pièce N° 4.2.2 du dossier) :
  - o le secteur 1 AUH a : Lieu-dit "Haut des Clouzeaux", à vocation principale d'habitat, pouvant comporter des commerces,
  - o le secteur 1 AUH b : Lieu-dit "La Plante Pommier", à vocation principale d'habitat.
- Les secteurs non immédiatement urbanisables pour lequel les équipements périphériques actuels ou prévus à court terme n'apparaissent pas suffisants pour y autoriser des constructions et installations nouvelles et dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du document d'urbanisme :

Une zone 2 AUH pour une partie du secteur du lieu-dit « Haut des Clouzeaux », dont l'ouverture à l'urbanisation devra être prévue dans le cadre d'une future évolution du PLU.

Ces zones et secteurs font l'objet des prescriptions réglementaires ci-après, complétées le cas échéant par des Schémas d'Aménagement de Zone annexés au présent règlement, qui valent Orientations d'Aménagement et de Programmation suivant un principe de compatibilité.

### I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations (déclaration, autorisation préalable, respect de certaines normes, ...).

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

- S'inscrire dans un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et de leur raccordement avec les voies existantes, ainsi que d'organisation foncière et d'intégration au tissu urbain environnant.
- D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées, traduites notamment par le Schéma d'Aménagement de Zone, suivant la légende.
- Que l'aménagement ultérieur de la zone, dans le cas où l'urbanisation se réaliserait par tranches successives et éventuellement indépendantes, soit possible. En particulier, les voiries et réseaux divers doivent être conçus à cet effet.
- Qu'en matière d'équipements :
  - o la réalisation des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement interne de l'opération soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s),
  - o la réalisation ou le renforcement de viabilité et des équipements externes nécessaires à l'opération, soient corrélativement réalisés, éventuellement dans les conditions définies par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en matière de participation.



Dans le secteur 1AUha :

| Destinations                        | Indice-référence sous-destination | Sous-destinations autorisées                                                       | Sous-destinations interdites                                                | Sous-destinations autorisées sous conditions                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière | 1                                 |                                                                                    | Exploitation agricole                                                       |                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                     | 2                                 |                                                                                    | Exploitation forestière                                                     |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Habitation                          | 3                                 | Logement                                                                           |                                                                             | Les opérations d'aménagement et ensembles de constructions groupées ou non, à usage principal d'habitat et leurs annexes.                                                                                                               |
|                                     | 4                                 |                                                                                    | Hébergement                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Commerce et activités de service    | 5                                 | Artisanat et commerce de détail associé                                            |                                                                             | Les constructions et installations comprises dans ces opérations : destinées aux commerces de détail, à condition également d'être intégrées à un ensemble bâti et que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 200 m2. |
|                                     | 6                                 | Restauration                                                                       |                                                                             | Les constructions et installations comprises dans ces opérations : destinées à la restauration, à condition également d'être intégrées à un ensemble bâti et que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 200 m2.       |
|                                     | 7                                 |                                                                                    | Commerce de gros                                                            |                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                     | 8                                 | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |                                                                             | Les constructions et installations comprises dans ces opérations : destinées aux activités de service                                                                                                                                   |
|                                     | 9                                 |                                                                                    | Hébergement hôtelier et touristique                                         |                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                     | 10                                |                                                                                    | Cinéma                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Equipement d'intérêt collectif      | 11                                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                     | 12                                |                                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                     | 13                                |                                                                                    | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                  |                                                                                                                                                                                                                                         |



|                                                       |    |        |                                       |                                                                                           |
|-------------------------------------------------------|----|--------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | 14 |        | Salle d'art et de spectacles          |                                                                                           |
|                                                       | 15 |        | Equipements sportifs                  |                                                                                           |
|                                                       | 16 |        | Autres équipements recevant du public |                                                                                           |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 17 |        | Industrie                             |                                                                                           |
|                                                       | 18 |        | Entrepôt                              |                                                                                           |
|                                                       | 19 | Bureau |                                       | Les constructions et installations comprises dans ces opérations : destinées aux bureaux. |
|                                                       | 20 |        | Centre de congrès et d'exposition     |                                                                                           |

**le secteur 1AUhb :**

| Destinations                        | Indice-référence sous-destination | Sous-destinations autorisées                                 | Sous-destinations interdites            | Sous-destinations autorisées sous conditions                                                                              |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière | 1                                 |                                                              | Exploitation agricole                   |                                                                                                                           |
|                                     | 2                                 |                                                              | Exploitation forestière                 |                                                                                                                           |
| Habitation                          | 3                                 | Logement                                                     |                                         | Les opérations d'aménagement et ensembles de constructions groupées ou non, à usage principal d'habitat et leurs annexes. |
|                                     | 4                                 |                                                              | Hébergement                             |                                                                                                                           |
| Commerce et activités de service    | 5                                 |                                                              | Artisanat et commerce de détail associé |                                                                                                                           |
|                                     | 6                                 |                                                              | Restauration                            |                                                                                                                           |
|                                     | 7                                 |                                                              | Commerce de gros                        |                                                                                                                           |
|                                     | 8                                 | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                                         | Les constructions et installations comprises dans ces opérations : destinées aux activités de service                     |
|                                     | 9                                 |                                                              | Hébergement hôtelier et touristique     |                                                                                                                           |
|                                     | 10                                |                                                              | Cinéma                                  |                                                                                                                           |



|                                                       |    |        |                                                                                    |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------|----|--------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Equipement d'intérêt collectif                        | 11 |        | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                                                                                         |
|                                                       | 12 |        | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |                                                                                         |
|                                                       | 13 |        | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                         |                                                                                         |
|                                                       | 14 |        | Salle d'art et de spectacles                                                       |                                                                                         |
|                                                       | 15 |        | Equipements sportifs                                                               |                                                                                         |
|                                                       | 16 |        | Autres équipements recevant du public                                              |                                                                                         |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 17 |        | Industrie                                                                          |                                                                                         |
|                                                       | 18 |        | Entrepôt                                                                           |                                                                                         |
|                                                       | 19 | Bureau |                                                                                    | Les constructions et installations comprises dans ces opérations destinées aux bureaux. |
|                                                       | 20 |        | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                                                                                         |

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut de prescriptions graphiques particulières portées aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation", les constructions devront s'implanter en retrait de 5,0 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et traduites par le Schéma d'Aménagement de Zone, selon la légende.



### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 30 mètres définie à partir de l'alignement, les constructions sur rue devront s'implanter par rapport aux limites séparatives latérales :

- soit sur l'une ou les deux limites,
- soit en retrait.

Au-delà de cette bande et par rapport aux autres limites séparatives, elles devront s'implanter en retrait.

Dans ces cas, la marge de retrait devra être au moins égale à 3,0 mètres.

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

Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3,0 mètres.

#### *Clauses particulières*

Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage de logement, ni à usage d'activité.

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.

#### *Clauses particulières*

Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

L'emprise au sol définie ci-dessus peut être dépassée dans les cas et limites suivants :

- en cas d'aménagement ou de reconstruction, dans la limite de l'emprise au sol préexistante,
- pour des extensions mineures des constructions existantes (25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum),
- les parcelles situées à l'angle de deux voies (ou espaces publics), dans la limite de 40 %,
- dans les opérations d'aménagement et les opérations d'habitat individuel ou collectif, groupées, ou non, à condition de constituer des ensembles bâtis homogènes présentant une composition urbaine cohérente, définie par le projet de composition, et pour un lotissement son règlement et éventuellement son cahier des charges, dans la limite de 40 %,
- pour les constructions et ensemble de constructions situées dans les secteurs à plus forte densité, identifiés au Schéma d'Aménagement dans la limite de 50 %.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11,0 mètres.

#### *Clauses particulières*

La hauteur au sol définie ci-dessus peut être dépassée pour les constructions et ensemble de constructions situées dans les secteurs à plus forte densité, identifiés aux "Schéma d'Aménagement"(pièce 4.2.2), dans la limite de 12,0 mètres.

Pour les abris de jardins, la hauteur, ne pourra excéder 2,5 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise, avec un maximum de 3,5 m, s'il s'agit de l'adossement à un mur plein existant (mur de clôture ou bâtiment) d'une hauteur égale ou supérieure.



## 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

### Aspect extérieur

#### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Ainsi, les constructions nouvelles, aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords y compris les clôtures, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural et paysager communal.

Dans l'ensemble de la zone du présent règlement, sont soumis à déclaration préalable : l'édification des clôtures.

Des dispositions particulières peuvent être admises lorsque sa nature et le parti architectural le justifie, pour : -le justifie, pour :

- un bâtiment public et un équipement collectif ou d'intérêt général,
- un bâtiment à usage d'activités ou de commerces,
- un ensemble immobilier ou de constructions groupées d'une surface de plancher totale supérieure à 350 m<sup>2</sup> présentant une unité de conception,
- des immeubles ou opérations innovantes utilisant des techniques architecturales contemporaines (métal, béton, bois, verre, ...) et en particulier pour ceux conduisant à la haute qualité environnementale, la réduction de la consommation d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

#### 2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou d'aspect similaire, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions du présent article

#### 3 - PAREMENTS EXTERIEURS DES MURS DE BATIMENT

Sont interdits :

- les architectures étrangères ou typiques d'une autre région,
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
- les matériaux industrialisés bruts (type : fibrociment ; tôle ; bac acier ; bardage PVC ; ...),
- les parpaings et briques creuses destinés à être enduits, utilisés à l'état brut.

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux. Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

#### 4 - CLOTURES

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

#### 5 - CONSTRUCTIONS NEUVES

L'aspect extérieur des constructions devra s'inspirer des proportions, de la volumétrie, des matériaux et des percements de l'architecture traditionnelle locale et particulièrement celles de l'environnement bâti immédiat.

### 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des abords des constructions devra permettre une bonne intégration de celles-ci dans leur environnement, notamment par un traitement végétal.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées d'essences locales.



Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.

Notamment, les dépôts, citernes et autres installations similaires, non compris dans un bâtiment ou un mur d'enceinte devront être masqués par des haies.

#### *Clauses particulières*

Toutefois, l'obligation de plantation prévue au titre V n'est pas imposée pour les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, notamment pour les commerces et les équipements. Cette disposition ne concerne pas les aires de stationnement.

En outre, dans les opérations d'aménagement les voiries et cheminements devront être plantés selon les dispositions ci-après : -Voirie structurante principale : minimum 10 unités d'arbre tige pour 100ml de voie, -Voirie de desserte secondaire ou tertiaire et cheminements : minimum 5 unités d'arbre tige pour 100ml de voie. -Cheminement piétons (non intégré à un autre espace) : minimum 3 unités d'arbre tige pour 100m de voie.

Des adaptations peuvent être admises quant à la nature et au nombre de végétaux à planter selon les prescriptions ci-dessus, s'il s'agit d'un projet cohérent particulièrement étudié en matière de composition urbaine et paysagère, ainsi que de traitement des espaces publics.

Dans ce cas, on pourra raisonner en moyenne sur l'ensemble de l'opération et certaines voies pourront ne pas être plantées.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduites par le Schéma d'Aménagement peuvent prévoir des dispositions particulières pour certains sites ou espaces, selon la légende, notamment pour le traitement paysager des limites externes des zones AUh.

Dans ce cas, celles-ci complètent les dispositions ci-dessus.

## **4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble ainsi que de sa capacité d'accueil, par référence aux normes prévues ci-dessus pour les immeubles directement assimilables.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat dont le nombre de places est fixé par le Code de l'Urbanisme.

## **III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **1 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès, soit directement, soit en application du Code Civil (passage sur fond voisin), à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie doit répondre à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et permettre l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, notamment par l'aménagement d'aires de retournement.

En outre, les voies, créées ou aménagées, doivent répondre aux dispositions en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

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



Toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (selon la configuration des lieux, par exemple : localisation et éventuellement regroupement des accès ; dégagement de visibilité, modalités d'exécution ;...).

La délivrance du permis de construire ou d'aménager, ou la décision de non opposition à la déclaration préalable, peuvent être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions d'accessibilité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

#### *Clauses particulières*

Toutefois, les aires de retournement ne sont pas imposées pour les voiries en impasse de moins de 40,0 mètres de longueur.

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les voies de desserte des zones et secteurs seront réalisées selon les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées si elles existent pour le secteur considéré, notamment en ce qui concerne les raccordements avec les voies existantes ou à créer, ainsi que les réserves foncières prévues à cet effet.

Dans ces cas, une largeur différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée en application Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- emprise minimum de 6,00m pour les voies des desserte interne

Pour ces voies, définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les impasses sont interdites.

Toutefois, à titre transitoire, lorsque l'aménagement se réalise par tranches successives, cette possibilité est admise.

## **2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 - EAUX USEES ET PLUVIALES**

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales et/ou eaux usées, les aménagements devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et usées sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Et en particulier, conformément au SAGE de l'Armançon, le débit de fuite des eaux pluviales ne pourra excéder 1 litre par seconde et par hectare avant rejet.

### **3. RESEAUX D'ELECTRICITE**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.

Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, logements collectifs ...), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Il sera en outre prévu la réalisation des réseaux numériques, ou en cas d'absence de ceux-ci les réserves nécessaires à l'installation ultérieure desdits réseaux...



## CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUH

Le secteur couvre une partie de l'ancienne zone 1AUha destiné à être ouvert à l'urbanisation pour accueillir des constructions à usage principal d'habitat et les installations connexes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le projet d'urbanisation du lieu-dit de La Plante-Pommier est dorénavant divisé en deux parties : l'une constructible sur le court terme, situées en 1AUha, et une constructible sur le long terme qui correspond à cet espace.

Pour qu'une zone à urbaniser sur le long terme puisse être ouverte à l'urbanisation, une révision ou une modification du PLU est nécessaire.

### I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

| Destinations                        | Indice-référence sous-destination | Sous-destinations autorisées | Sous-destinations interdites                                 | Sous-destinations autorisées sous conditions |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière | 1                                 |                              | Exploitation agricole                                        |                                              |
|                                     | 2                                 |                              | Exploitation forestière                                      |                                              |
| Habitation                          | 3                                 |                              | Logement                                                     |                                              |
|                                     | 4                                 |                              | Hébergement                                                  |                                              |
| Commerce et activités de service    | 5                                 |                              | Artisanat et commerce de détail associé                      |                                              |
|                                     | 6                                 |                              | Restauration                                                 |                                              |
|                                     | 7                                 |                              | Commerce de gros                                             |                                              |
|                                     | 8                                 |                              | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                                              |
|                                     | 9                                 |                              | Hébergement hôtelier et touristique                          |                                              |
|                                     | 10                                |                              | Cinéma                                                       |                                              |
| Equipement d'intérêt                | 11                                |                              | Locaux et bureaux                                            |                                              |



|                                                       |    |  |                                                                             |  |
|-------------------------------------------------------|----|--|-----------------------------------------------------------------------------|--|
| collectif                                             |    |  | accueillant du public des administrations publiques et assimilés            |  |
|                                                       | 12 |  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |  |
|                                                       | 13 |  | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                  |  |
|                                                       | 14 |  | Salle d'art et de spectacles                                                |  |
|                                                       | 15 |  | Equipements sportifs                                                        |  |
|                                                       | 16 |  | Autres équipements recevant du public                                       |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 17 |  | Industrie                                                                   |  |
|                                                       | 18 |  | Entrepôt                                                                    |  |
|                                                       | 19 |  | Bureau                                                                      |  |
|                                                       | 20 |  | Centre de congrès et d'exposition                                           |  |

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet

## III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 1 – ACCES ET VOIRIE

Les voies d'accès à futures constructions doivent répondre à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et permettre l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, notamment par l'aménagement d'aires de retournement.

En outre, les voies, créées ou aménagées, doivent répondre aux dispositions en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

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



Toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (selon la configuration des lieux, par exemple : localisation et éventuellement regroupement des accès ; dégagement de visibilité, modalités d'exécution ;...).

#### *Clauses particulières*

Toutefois, les aires de retournement ne sont pas imposées pour les voiries en impasse de moins de 40,0 mètres de longueur.

## **2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

La construction des réseaux collectifs de distribution sous pression présentant les caractéristiques adéquates peuvent être construites afin que les futures constructions et installations soient reliées à l'eau potable.

### **2 - EAUX USEES ET PLUVIALES**

Des constructions visant à recueillir les eaux pluviales et/ou eaux usées peuvent être aménagées afin de répondre aux besoins futurs d'évacuation de ces dites eaux.

### **3. RESEAUX D'ELECTRICITE**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.

Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, logements collectifs ...), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Il sera en outre prévu la réalisation des réseaux numériques, ou en cas d'absence de ceux-ci les réserves nécessaires à l'installation ultérieure desdits réseaux



## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

La zone AUx couvre un site naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour accueillir principalement des activités économiques, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur 1AUX, zone d'urbanisation future réservée aux activités économiques, située naturellement dans le prolongement des sites d'activités existants (zone UX).
- le secteur 2AUX, située au Nord de l'OAP Activités, bordée au sud par le chemin de la petite prairie, au Nord par la RD943 et à l'Ouest par la rue du Boutoir. En attente de la définition d'un projet, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourra intervenir dans le cadre d'une procédure future d'évolution du PLU.

Cette zone fait l'objet des prescriptions réglementaires ci-après, complétées par des prescriptions graphiques prises au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées, traduites notamment par le Schéma d'Aménagement de Zone, suivant la légende.

En outre, certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :

- indice " br " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumis à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres.

### I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations (déclaration, autorisation préalable, respect de certaines normes, ...). Celles-ci sont rappelées dans le titre I du présent règlement.

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

- S'inscrire dans un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et de leur raccordement avec les voies existantes, ainsi que d'organisation foncière et d'intégration au tissu urbain environnant.
- D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées, traduites notamment par le Schéma d'Aménagement de Zone, suivant la légende -.
- Que l'aménagement ultérieur de la zone, dans le cas où l'urbanisation se réaliserait par tranches successives et éventuellement indépendantes, soit possible. En particulier, les voiries et réseaux divers doivent être conçus à cet effet.
- Qu'en matière d'équipements : -la réalisation des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement interne de l'opération soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s),
- la réalisation ou le renforcement de viabilité et des équipements externes nécessaires à l'opération, soient corrélativement réalisés, éventuellement dans les conditions définies par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en matière de participation.



Dans l'ensemble de la zone AUx :

| Destinations                        | Indice-référence sous-destination | Sous-destinations autorisées                                                       | Sous-destinations interdites | Sous-destinations autorisées sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière | 1                                 |                                                                                    | Exploitation agricole        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                     | 2                                 |                                                                                    | Exploitation forestière      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Habitation                          | 3                                 | Logement                                                                           |                              | Les constructions et installations destinées au logement et leurs annexes à condition :<br><br>-qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des entreprises ou des services publics ou d'intérêt général,<br><br>-et pour les entreprises qu'ils soient accolés ou intégrés à un bâtiment principal (à usage de production, de stockage, de bureaux, de commerces, ...) ou d'un bâtiment d'accueil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                     | 4                                 |                                                                                    | Hébergement                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Commerce et activités de service    | 5                                 | Artisanat et commerce de détail associé                                            |                              | Les constructions, les opérations d'aménagement et les ensembles de constructions groupées ou non, ainsi que les installations connexes, dès lors qu'ils sont destinés :<br><br>-à l'artisanat et commerce de détail,<br><br>- à la restauration, au commerce de gros,<br><br>-aux activités de service<br><br>-à l'hébergement hôtelier et touristique.<br><br>Et à condition également :<br><br>-qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et, particulièrement pour les zones urbaines adjacentes, une aggravation des dangers et nuisances incompatible avec leur fonction résidentielle et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,<br><br>-que toutes les dispositions soient prises pour assurer leur intégration dans l'environnement naturel et urbain, notamment en application des dispositions du présent règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées. |
|                                     | 6                                 | Restauration                                                                       |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                     | 7                                 | Commerce de gros                                                                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                     | 8                                 | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                     | 9                                 | Hébergement hôtelier et touristique                                                |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                     | 10                                |                                                                                    | Cinéma                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Equipement d'intérêt collectif      | 11                                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                              | Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général qui :<br><br>-de par leur nature ou les contraintes techniques, ne peuvent être localisées dans une autre zone ou secteur,<br><br>-ou, sont directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ou prévues dans la zone<br><br>-ou, qui ne sont pas incompatibles avec celle-ci.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                     | 12                                | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                                                       |    |                                                            |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | 13 | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | 14 |                                                            | Salle d'art et de spectacles      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | 15 |                                                            | Equipements sportifs              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | 16 | Autres équipements recevant du public                      |                                   | Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général qui :<br><br>-de par leur nature ou les contraintes techniques, ne peuvent être localisées dans une autre zone ou secteur,<br><br>-ou, sont directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ou prévues dans la zone<br><br>-ou, qui ne sont pas incompatibles avec celle-ci.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 17 | Industrie                                                  |                                   | Les constructions, les opérations d'aménagement et les ensembles de constructions groupées ou non, ainsi que les installations connexes, dès lors qu'ils sont destinés :<br><br>-à l'industrie,<br><br>-à la fonction d'entrepôt,<br><br>-aux bureaux.<br><br>Et à condition également :<br><br>-qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et, particulièrement pour les zones urbaines adjacentes, une aggravation des dangers et nuisances incompatible avec leur fonction résidentielle et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,<br><br>-que toutes les dispositions soient prises pour assurer leur intégration dans l'environnement naturel et urbain, notamment en application des dispositions du présent règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées. |
|                                                       | 18 | Entrepôt                                                   |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | 19 | Bureau                                                     |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | 20 |                                                            | Centre de congrès et d'exposition |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

- Sont également autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services collectifs des entreprises (accueil, gardiennage, restauration, ...), à condition de ne constituer, dans le cas de plusieurs installations, qu'un seul ensemble immobilier. Les installations nuisantes, à condition également :
  - o d'être directement liées ou nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus, -ou d'être compatibles avec la localisation définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées -,
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et, particulièrement pour les zones urbaines adjacentes, une aggravation des dangers et nuisances incompatible avec leur fonction résidentielle et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - o que toutes les dispositions soient prises pour assurer leur intégration dans l'environnement naturel et urbain, notamment en application des dispositions du présent règlement et des Orientations



d'Aménagement et de Programmation annexées lorsqu'elles sont définies.

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol ci-après sont admis, à condition :
    - o d'être nécessaires ou directement liés aux occupations et utilisations du sol existantes ou autorisées dans la zone, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de répondre des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la Commune, ou encore d'être nécessaires au développement économique local, -d'être compatibles avec l'environnement naturel et urbain ainsi que le caractère de la zone et en particulier de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires (notamment sonores pour les aires de stationnement, ainsi que les espaces de jeux ou de sports, ...),
    - o d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées -,
    - o de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet de mesures d'insertion et d'un traitement paysager adapté (clôtures, plantations, ...), notamment en application des dispositions du présent règlement et, lorsqu'elles existent, des Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées.
  - Sous ces conditions, sont admis :-les aires de stationnement ouvertes au public,-les dépôts de véhicules,-les affouillements et exhaussements.
- Dispositions particulières applicables au secteur "br" :

Les constructions exposées aux bruits des infrastructures terrestres, sont soumises à des normes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral conformément au Code de l'Environnement.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en retrait de 10,0 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.

Le long de la RD 943 ce recul est porté à 25,0 mètres de l'alignement, sous réserve du respect des dispositions ci-après, relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### *Clauses particulières*

L'implantation des constructions le long de la RD 943 est définie par des prescriptions graphiques particulières prévues au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation et traduites par le Schéma d'Aménagement de Zone, selon la légende.

L'implantation des constructions devra être compatible avec ces dispositions et être coordonnée et avec ses axes de composition.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait de 6,0 mètres au moins des limites séparatives.

#### *Clauses particulières*

Pour les constructions à usage de logement, d'activités de service et de bureau, cette distance est réduite à 3,0 mètres.

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



La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 6,00 mètres.

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder par rapport à la superficie totale de la parcelle : 60 %.

#### *Clauses particulières*

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions et installations à usage d'infrastructure. Ces emprises maximales devront en outre être compatibles avec les prescriptions particulières définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 14,0 mètres.

## **2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES**

---

### Aspect extérieur

#### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Ainsi, les constructions nouvelles, aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords y compris les clôtures, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural et paysager communal.

Dans l'ensemble de la zone, sont soumis à déclaration préalable : l'édification des clôtures.

Des dispositions particulières peuvent être admises lorsque sa nature et le parti architectural le justifie, pour : -le justifie, pour :

- un bâtiment public et un équipement collectif ou d'intérêt général,
- un bâtiment à usage d'activités ou de commerces.

De même, des adaptations à ces prescriptions peuvent être admises si elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et justifiées par la nature de l'image de marque de l'entreprise.

#### **2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou d'aspect similaire, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions du présent article.

#### **3 - PAREMENTS EXTERIEURS DES MURS DE BATIMENT**

Sont interdits :

- les architectures étrangères ou typiques d'une autre région,
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
- les matériaux industrialisés bruts (type : fibrociment ; tôle ; bac acier ; bardage PVC ; ...),
- les parpaings et briques creuses destinés à être enduits, utilisés à l'état brut.

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux. Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

#### **4 - CLOTURES**



L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

## 5 - CONSTRUCTIONS NEUVES

Les volumes de bâtiments seront de conception simple, coordonnés avec les axes de composition prévue par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, selon les principes définis par celles-ci.

### 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des abords des constructions devra permettre une bonne intégration de celles-ci dans leur environnement, notamment par un traitement végétal.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées d'essences locales.

Les Espaces Verts à créer ou à aménager ainsi que les perspectives et points de vue, devront être compatibles avec les principes et les conditions définies par le Schéma d'Aménagement selon la légende

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.

Notamment, les dépôts, citernes et autres installations similaires, non compris dans un bâtiment ou un mur d'enceinte devront être masqués par des haies.

#### *Clauses particulières*

Toutefois, l'obligation de plantation prévue au titre V n'est pas imposée pour les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, notamment pour les commerces et les équipements. Cette disposition ne concerne pas les aires de stationnement.

En outre, dans les opérations d'aménagement les voiries et cheminements devront être plantés selon les dispositions ci-après :

- Voirie structurante principale : minimum 10 unités d'arbre tige pour 100ml de voie,
- Voirie de desserte secondaire ou tertiaire et cheminements : minimum 5 unités d'arbre tige pour 100ml de voie.

Des adaptations peuvent être admises quant à la nature et au nombre de végétaux à planter selon les prescriptions ci-dessus, s'il s'agit d'un projet cohérent particulièrement étudié en matière de composition urbaine et paysagère, ainsi que de traitement des espaces publics.

Dans ce cas, on pourra raisonner en moyenne sur l'ensemble de l'opération et certaines voies pourront ne pas être plantées.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduites par le Schéma d'Aménagement peuvent prévoir des dispositions particulières pour certains sites ou espaces, selon la légende, notamment pour le traitement paysager des abords de la RD 943.

Dans ce cas celles-ci complètent les dispositions ci-dessus.

### 4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble ainsi que de sa capacité d'accueil, par référence aux normes prévues ci-dessus pour les immeubles directement assimilables.

Il sera en outre prévu des aires de stationnement et de manœuvre pour les véhicules lourds, à l'intérieur des parcelles.

La localisation et le traitement des aires de stationnement devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



### III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### 1 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès, soit directement, soit en application du Code Civil (passage sur fond voisin), à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie doit répondre à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et permettre l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, notamment par l'aménagement d'aires de retournement.

En outre, les voies, créées ou aménagées, doivent répondre aux dispositions en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

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

Toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (selon la configuration des lieux, par exemple : localisation et éventuellement regroupement des accès ; dégagement de visibilité, modalités d'exécution ;...).

La délivrance du permis de construire ou d'aménager, ou la décision de non opposition à la déclaration préalable, peuvent être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions d'accessibilité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

##### *Clauses particulières*

Toutefois, les aires de retournement ne sont pas imposées pour les voiries en impasse de moins de 40,0 mètres de longueur.

Pour les nouvelles constructions ou installations, les accès directs sont interdits sur le RD 943. Celles-ci devront être desservies par le réseau de voiries internes à la zone, compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### 2- DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les voies de desserte des zones et secteurs seront réalisées selon les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées si elles existent pour le secteur considéré, notamment en ce qui concerne les raccordements avec les voies existantes ou à créer, ainsi que les réserves foncières prévues à cet effet.

Dans ces cas, une largeur différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée par lesdites Orientations d'Aménagement et de Programmation.



### 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 -EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 2-EAUX USEES ET PLUVIALES

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales et/ou eaux usées, les aménagements devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et usées sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Et en particulier, conformément au SAGE de l'Armançon, le débit de fuite des eaux pluviales ne pourra excéder 1 litre par seconde et par hectare avant rejet.

#### 3. RESEAUX D'ELECTRICITE

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.

Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, logements collectifs ...), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Il sera en outre prévu la réalisation des réseaux numériques, ou en cas d'absence de ceux-ci les réserves nécessaires à l'installation ultérieure desdits réseaux...



## CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

Cette zone 2AU comprend le secteur suivant : Le secteur 2AUX est située au Nord de l'OAP Activités, bordée au sud par le chemin de la petite prairie, au Nord par la RD943 et à l'Ouest par la rue du Boutoir. En attente de la définition d'un projet, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourra intervenir dans le cadre d'une procédure future d'évolution du PLU.

Pour qu'une zone à urbaniser sur le long terme puisse être ouverte à l'urbanisation, une révision ou une modification du PLU est nécessaire.

### I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

| Destinations                              | Indice-<br>référence<br>sous-<br>destination | Sous-destinations autorisées | Sous-destinations<br>interdites                                                                      | Sous-destinations autorisées sous conditions |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Exploitation<br>agricole ou<br>forestière | 1                                            |                              | Exploitation<br>agricole                                                                             |                                              |
|                                           | 2                                            |                              | Exploitation<br>forestière                                                                           |                                              |
| Habitation                                | 3                                            |                              | Logement                                                                                             |                                              |
|                                           | 4                                            |                              | Hébergement                                                                                          |                                              |
| Commerce<br>et activités<br>de service    | 5                                            |                              | Artisanat et<br>commerce de<br>détail associé                                                        |                                              |
|                                           | 6                                            |                              | Restauration                                                                                         |                                              |
|                                           | 7                                            |                              | Commerce de<br>gros                                                                                  |                                              |
|                                           | 8                                            |                              | Activités de<br>service où<br>s'effectue<br>l'accueil d'une<br>clientèle                             |                                              |
|                                           | 9                                            |                              | Hébergement<br>hôtelier et<br>touristique                                                            |                                              |
|                                           | 10                                           |                              | Cinéma                                                                                               |                                              |
| Equipement<br>d'intérêt<br>collectif      | 11                                           |                              | Locaux et<br>bureaux<br>accueillant du<br>public des<br>administrations<br>publiques et<br>assimilés |                                              |



|                                                       |    |  |                                                                             |  |
|-------------------------------------------------------|----|--|-----------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                       | 12 |  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |  |
|                                                       | 13 |  | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                  |  |
|                                                       | 14 |  | Salle d'art et de spectacles                                                |  |
|                                                       | 15 |  | Equipements sportifs                                                        |  |
|                                                       | 16 |  | Autres équipements recevant du public                                       |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 17 |  | Industrie                                                                   |  |
|                                                       | 18 |  | Entrepôt                                                                    |  |
|                                                       | 19 |  | Bureau                                                                      |  |
|                                                       | 20 |  | Centre de congrès et d'exposition                                           |  |

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet

## III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 1 – ACCES ET VOIRIE

Les voies d'accès à futures constructions doivent répondre à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et permettre l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, notamment par l'aménagement d'aires de retournement.

En outre, les voies, créées ou aménagées, doivent répondre aux dispositions en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

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

Toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (selon la configuration des lieux, par exemple : localisation et éventuellement regroupement des accès ; dégagement de visibilité, modalités d'exécution ;...).

#### *Clauses particulières*

Toutefois, les aires de retournement ne sont pas imposées pour les voiries en impasse de moins de 40,0 mètres de



longueur.

## 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 -EAU POTABLE

La construction des réseaux collectifs de distribution sous pression présentant les caractéristiques adéquates peuvent être construites afin que les futures constructions et installations soient reliées à l'eau potable.

### 2 -EAUX USEES ET PLUVIALES

Des constructions visant à recueillir les eaux pluviales et/ou eaux usées peuvent être aménagées afin de répondre aux besoins futurs d'évacuation de ces dites eaux.

### 3. RESEAUX D'ELECTRICITE

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.

Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, logements collectifs ...), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Il sera en outre prévu la réalisation des réseaux numériques, ou en cas d'absence de ceux-ci les réserves nécessaires à l'installation ultérieure desdits réseaux...



## TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** est une zone naturelle à dominante agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle inclut également des espaces boisés ou forestiers qui doivent être préservés ou protégés.

Elle comprend un **secteur Aa**, où le changement d'affectation des bâtiments agricoles est admis.

### Certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :



**indice " i " :** pour les sites où les occupations et utilisations du sol sont limitées ou interdites en raison des risques naturels prévisibles : ruissellement, inondations, compris dans la zone rouge du PPRI où les limitations à l'utilisation du sol sont fortes. Se reporter au règlement et au plan de zonage du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) du Serein (annexes 6.A.4 et 6.A.5).



**indice " i b " :** pour les sites compris dans la zone bleue du PPRI où les limitations à l'utilisation du sol sont moins contraignantes. Se reporter au règlement et au plan de zonage du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) du Serein (annexes 6.A.4 et 6.A.5).

**indice " br " :** pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumis à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres

### En outre, certaines parties de la zone ou certains secteurs font l'objet de prescriptions particulières prises en application des dispositions législatives et réglementaires, rappelées à l'article 3 du titre I du présent règlement :



Arbres isolés



Éléments du paysage à préserver



Éléments identifiés de paysage à préserver



Éléments identifiés de valeur écologique à préserver



Espaces boisés classés

## I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations (déclaration, autorisation préalable, respect de certaines normes).

### Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages,
- que leur intégration dans l'environnement naturel et les paysages soient particulièrement étudiés,
- qu'elles soient nécessaires : soit à l'exploitation agricole, soit aux équipements et services publics ou privés d'intérêt collectif, d'infrastructure ou non.
- et sous réserve des dispositions particulières des secteurs identifiés par les indices " i " et " br ".



Dans les sites identifiés au titre des "**Eléments Identifiés de Paysage**", portés aux plans, selon la légende, les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- que si elles ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone, ainsi qu'à son aspect en termes de paysage,
- et que les constructions et installations autorisées soient implantées de façon à limiter l'impact sur la végétation existante et qu'en cas d'impossibilité, il soit procédé à des replantations.

Et dans les sites identifiés au titre des "**Eléments Identifiés de Valeur Ecologique**", portés aux plans, selon la légende (pièces 4.1), les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- que si elles ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone, ainsi qu'à leur équilibre en terme de biodiversité et de continuité écologique,
- ou participent à la préservation et mise en valeur de cette biodiversité, ainsi qu'au maintien ou reconstitution desdites continuités.

Dans tous les cas, ces occupations et utilisations du sol seront conçues et implantées de façon à ne pas nuire à l'équilibre naturel du site et notamment aux milieux humides et les surfaces imperméabilisées seront limitées strictement aux installations et ouvrages nécessaires.

**Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des sites identifiés au titre des "Eléments Identifiés de Valeur Ecologique" :**

| Destinations                        | Indice-référence sous-destination | Sous-destinations autorisées | Sous-destinations interdites                                 | Sous-destinations autorisées sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière | 1                                 | Exploitation agricole        |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                     | 2                                 |                              | Exploitation forestière                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Habitation                          | 3                                 | Logement                     |                                                              | Les constructions et installations destinées au logement à condition également :<br>-qu'il s'agisse de logements nécessaires à l'exploitation agricole (logement de l'exploitant, du personnel permanent ou temporaire, ...)<br>- et qu'ils soient implantés à une distance de 50 mètres maximum du siège d'exploitation ou des bâtiments d'exploitation. |
|                                     | 4                                 |                              | Hébergement                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Commerce et activités de service    | 5                                 |                              | Artisanat et commerce de détail associé                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                     | 6                                 |                              | Restauration                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                     | 7                                 |                              | Commerce de gros                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                     | 8                                 |                              | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                     | 9                                 |                              | Hébergement hôtelier                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



|                                                       |    |  |                                                                                    |  |
|-------------------------------------------------------|----|--|------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                       |    |  | et touristique                                                                     |  |
|                                                       | 10 |  | Cinéma                                                                             |  |
| Equipement d'intérêt collectif                        | 11 |  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |  |
|                                                       | 12 |  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |  |
|                                                       | 13 |  | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                         |  |
|                                                       | 14 |  | Salle d'art et de spectacles                                                       |  |
|                                                       | 15 |  | Equipements sportifs                                                               |  |
|                                                       | 16 |  | Autres équipements recevant du public                                              |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 17 |  | Industrie                                                                          |  |
|                                                       | 18 |  | Entrepôt                                                                           |  |
|                                                       | 19 |  | Bureau                                                                             |  |
|                                                       | 20 |  | Centre de congrès et d'exposition                                                  |  |

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publiques ou privées d'intérêt collectif, qui du fait des contraintes techniques ou d'exploitation ne peuvent être localisées ailleurs qu'en zone protégée.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol ci-après sont admis, suivants :
  - o Les aires de stationnement ouvertes au public, soumises ou non à déclaration,
  - o Les affouillements et exhaussements soumis ou non à déclaration,

**Dans les sites identifiés au titre des "Éléments Identifiés de Valeur Ecologique" :**

Les installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, aux services publics ou privés d'intérêt collectif, à l'exclusion de toute construction.

**Dispositions particulières applicables aux bâtiments agricoles, situés en secteur Aa :**

**Le changement de destination**, les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, identifiés au plan de définition des zones, suivant la légende, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole, pour usage :

- d'habitat,
- d'activité économique et à condition que l'activité n'engendre pas des risques ou des nuisances supplémentaires au regard de l'environnement naturel ou bâti,-de tourisme et de loisirs



- de service public ou d'intérêt général.

#### **Dispositions particulières aux abords de zone urbaines ou à urbaniser :**

Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les nouvelles constructions destinées à l'hébergement d'animaux, ne sont admises qu'à condition de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux zones urbanisées ou à urbaniser, à vocation principale d'habitat.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations existantes à la date d'opposabilité du PLU, en cas d'extension.

Aucune nouvelle construction ne pourra être édifiée dans l'espace compris entre les zones urbaines ou à urbaniser et le tracé de la future déviation matérialisée par l'Emplacement Réservé N° 2.



#### **Dispositions particulières applicables au secteur "br" :**

Les constructions exposées aux bruits des infrastructures terrestres, sont soumises à des normes d'isolation acoustique définies par arrêté préfectoral conformément au Code de l'Environnement.

#### **Dispositions particulières applicables aux secteurs "i" et "i b" :**

Dans les Secteurs affecté d'un indice "i" ou "i b", les constructions et installations de toutes natures ne sont admises que dans les conditions et limites fixées par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) :



- règlement de la zone dite "rouge" du PPRi, pour les secteurs affectés de l'indice "i",
- règlement de la zone dite "bleue" du PPRi, pour les secteurs affectés de l'indice "i b".

Se reporter au règlement et au plan de zonage du PPRi (Plan de Prévention du Risque Inondation) du Serein (annexes 6.A.4 et 6.A.5).

En cas d'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain devra respecter les conditions posées par les services compétents, selon la nature des sols, les effluents à traiter et le système d'assainissement individuel prévu.

*Cette disposition ne s'applique pas, en cas :*

- de reconstruction,
- d'extensions d'une construction existante et d'édification d'annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité,
- de changement d'affectation pour une vocation d'habitat ainsi que d'aménagement dans des volumes existants et notamment dans les combles,
- de construction ou d'installation à usage d'infrastructure.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5,0 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

*Cas particuliers*

Cette distance est augmentée le long des axes suivants :



- RD 943 : 25,0 mètres de l'alignement,

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait de 6,0 mètres au moins des limites séparatives.

Pour les constructions à usage de logement cette distance est réduite à 3,0 mètres.

### Emprise au sol des constructions

Les annexes des constructions d'habitation ne pourront excéder 9m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les extensions des logements ne pourront excéder 25% de la surface de plancher existante et sont plafonnées à 50m<sup>2</sup>.

Les nouvelles constructions d'habitation liées à une activité agricole ne pourront excéder 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 11,0 mètres pour les constructions à usage de logement,
- la limite de la construction existante en cas de changement d'affectation ou d'extension,
- 14,0 mètres pour les autres constructions.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations d'équipements et d'infrastructures, publiques ou privées qui présentent un intérêt collectif.

Toutefois, des adaptations sont prévues pour certains cas particuliers tels que les silos de stockage et les éléments techniques.

### Aspect extérieur

#### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Ainsi, les constructions nouvelles, aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords y compris les clôtures, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural et paysager communal.

**PRESCRIPTIONS CONCERNANT LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES ELEMENTS DE PAYSAGES OU DE VALEUR ECOLOGIQUE, DES SITES NATURELS OU URBAINS, BATIS OU NON, ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, HISTORIQUE OU CULTUREL.**

Les terrains boisés "classés" ou non identifiés aux plans de définition en zones selon la légende sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.

**Sont protégés et soumis à des prescriptions particulières, les éléments ci-après, inscrits au plan de découpage en zones :**

- **Les "Espaces Boisés Classés",** pour lesquels :
  - o tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre le boisement est interdit. Ils sont donc inconstructibles
  - o Les défrichements sont interdits
  - o les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas prévus au Code de l'Urbanisme, complétés par arrêté Préfectoral
- **Les "Eléments identifiés du Paysage à Préserver",** pour lesquels :
  - o les travaux, aménagements et constructions sont soumis à des prescriptions de préservation et de replantation,
  - o tous travaux ayant pour effet de les modifier ou supprimer sont soumis à déclaration préalable.



- Les "Éléments identifiés de valeur Ecologique à Préserver, pour lesquels :
  - o les travaux, aménagements et constructions sont interdits ou limités, en application des autres dispositions du présent règlement,
  - o tous travaux ayant pour effet de les modifier ou supprimer sont soumis à déclaration préalable.

**Dans l'ensemble de la zone :**

- le permis de démolir est institué,
- sont soumis à déclaration préalable :
  - o l'édification des clôtures,
  - o tous travaux ayant pour effet de les modifier ou supprimer un "Élément, de Paysage, ou de Patrimoine ou de "Valeur Ecologique Identifié" inscrits au plan de découpage en zones ou ses annexes.

**Pour les terrains concernés par des "Éléments Identifiés du Paysage" ou de "valeur écologique", les projets de constructions, installations et aménagements ne seront admis que :**

- si les abattages d'arbres sont limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules,
- si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée et s'ils respectent ou reconstituent le boisement existant par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets d'espèces indigènes à même développement,
- s'il n'est pas porté atteinte aux milieux humides,
- si l'artificialisation des sols est limitée aux constructions ou installations autorisées, ainsi que celles nécessaires à leur fonctionnement et desserte ou si des techniques alternatives sont mise en œuvre (végétalisation des toitures ou des murs, sols partiellement perméables, ...),
- si les mesures adaptées sont prise pour limiter ou compenser les impacts sur les milieux naturels,

**Des dispositions particulières peuvent être admises lorsque sa nature et le parti architectural le justifie, pour :**

- un bâtiment public et un équipement collectif ou d'intérêt général,
- un bâtiment à usage d'activités ou de commerces,
- un ensemble immobilier ou de constructions groupées d'une surface de plancher totale supérieure à 350 m<sup>2</sup> présentant une unité de conception,
- des immeubles ou opérations innovantes utilisant des techniques architecturales contemporaines (métal, béton, bois, verre, ...) et en particulier pour ceux conduisant à la haute qualité environnementale, la réduction de la consommation d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

## 2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou d'aspect similaire, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions du présent article.

## 3 - PAREMENTS EXTERIEURS DES MURS DE BATIMENT

Sont interdits :



- les architectures étrangères ou typiques d'une autre région,
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
- les matériaux industrialisés bruts (type : fibrociment ; tôle ; bac acier ; bardage PVC ; ...),
- les parpaings et briques creuses destinés à être enduits, utilisés à l'état brut.

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux. Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les annexes et les bâtiments d'exploitation doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal ou s'intégrer par la couleur à l'environnement naturel.

#### 4 - CLOTURES

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable. Ces clôtures devront être de préférence perméables afin de permettre le maintien des continuités écologiques identifiées dans le cadre de la trame verte et bleue.

Dans les zones inondables indicées « i » et « i b », les clôtures devront être perméables afin de favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux de ruissellement.

#### 5 - CONSTRUCTIONS NEUVES

L'aspect extérieur des constructions devra s'inspirer des proportions, de la volumétrie, des matériaux et des percements de l'architecture traditionnelle locale et particulièrement celles de l'environnement bâti immédiat.

### 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des abords des constructions devra permettre une bonne intégration de celles-ci dans leur environnement, notamment par un traitement végétal.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.

Dans les opérations de construction ou d'aménagement comportant plusieurs logements, ainsi qu'en cas de changement d'affectation pour une vocation de tourisme ou de loisirs, il sera en outre aménagé des espaces libres communs.

Les dispositifs de replantation de haies devront être localisés prioritairement, lorsque cela est possible, dans les secteurs de ruissellement indiqués par la carte en annexe du PLU.

#### 4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble ainsi que de sa capacité d'accueil, par référence aux normes prévues ci-dessus pour les immeubles directement assimilables.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat dont le nombre de places est fixé par le Code de l'Urbanisme.

Dans les zones inondables indicées « i » et « i b », les stationnements devront être perméables afin de favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux de ruissellement.



### III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### 1 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès, soit directement, soit en application du Code Civil (passage sur fond voisin), à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie doit répondre à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et permettre l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, notamment par l'aménagement d'aires de retournement.

En outre, les voies, créées ou aménagées, doivent répondre aux dispositions en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

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

Toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (selon la configuration des lieux, par exemple : localisation et éventuellement regroupement des accès ; dégagement de visibilité, modalités d'exécution ;...).

La délivrance du permis de construire ou d'aménager, ou la décision de non opposition à la déclaration préalable, peuvent être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions d'accessibilité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

#### *Clauses particulières*

Toutefois, les aires de retournement ne sont pas imposées pour les voiries en impasse de moins de 40,0 mètres de longueur.

#### 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### 2 - EAUX USEES ET PLUVIALES

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales et/ou eaux usées, les aménagements devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et usées sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Et en particulier, conformément au SAGE de l'Armançon, le débit de fuite des eaux pluviales ne pourra excéder 1 litre par seconde et par hectare avant rejet.

##### 3 - RESEAUX D'ELECTRICITE

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.

Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, logements collectifs ...), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Il sera en outre prévu la réalisation des réseaux numériques, ou en cas d'absence de ceux-ci les réserves nécessaires à l'installation ultérieure desdits réseaux...



# TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N présente un caractère d'espace naturel et doit être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et où, sauf exceptions limitées, les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Elle inclut également des espaces boisés ou forestiers qui doivent être préservés ou protégés.

Elle comprend plusieurs secteurs identifiés soumis à des prescriptions particulières qui permettent certaines occupations et utilisations du sol compatible avec le caractère de la zone, dans le respect de l'environnement naturel.



**le secteur Na** : qui correspond aux sites d'implantation de constructions et installations de caractère rural (agricoles ou non, en activité ou reconverties), où les annexes et extensions des destinations autorisées sont possibles jusqu'à 25% d'emprise.



**le secteur Nb** : qui correspond à des sites ayant une vocation d'équipement de loisirs et de tourisme existante



**le secteur Nc** : qui correspond à un site de jardins familiaux où sont présentes des petites constructions liées à cette utilisation du sol (abris de jardins)



**le secteur Nd** : qui correspond à l'implantation d'une aire de sports motorisés existante



**le secteur Ne** : qui correspond à un espace naturel affecté aux équipements d'infrastructures -stations d'épuration et de pompage



**le secteur Ng** : qui correspond à un espace naturel adjacent au cœur de ville (parc du château)



**le secteur Ns1** : qui correspond au secteur de taille et de capacité limité (STECAL) n°1 pour une activité de gardiennage d'animaux

### Certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :



**indice " i "** : pour les sites où les occupations et utilisations du sol sont limitées ou interdites en raison des risques naturels prévisibles d'inondations définis par le PPRI (zone dite "rouge"). Se reporter au règlement et au plan de zonage du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) du Serein (annexes 6.A.4 et 6.A.5).



**indice " br "** : pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumis à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres.

### En outre, certaines parties de la zone ou certains secteurs font l'objet de prescriptions particulières prises en application des dispositions législatives et réglementaires, rappelées à l'article 3 du titre I du présent règlement :



Arbres isolés



Éléments du paysage à préserver



Éléments identifiés de paysage à préserver



Éléments identifiés de valeur écologique à préserver



Espaces boisés classés



## I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations (déclaration, autorisation préalable, respect de certaines normes, ...). Celles-ci sont rappelées dans le titre I du présent règlement.

**Nonobstant les dispositions ci-dessus, les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :**

- que si elles ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone, ainsi qu'à la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique ou historique,
- et sous réserve des dispositions particulières des secteurs identifiés par les indices " i " et " br ", définies par le PPRI.

Dans les sites identifiés au titre des "**Eléments Identifiés de Paysage**", portés aux plans, selon la légende, les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- que si elles ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone, ainsi qu'à son aspect en termes de paysage,
- et que les constructions et installations autorisées soient implantées de façon à limiter l'impact sur la végétation existante et qu'en cas d'impossibilité, il soit procédé à des replantations.

Et dans les sites identifiés au titre des "**Eléments Identifiés de Valeur Ecologique**", portés aux plans, selon la légende (pièces 4.1), les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- que si elles ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone, ainsi qu'à leur équilibre en terme de biodiversité et de continuité écologique,
- ou participent à la préservation et mise en valeur de cette biodiversité, ainsi qu'au maintien ou reconstitution desdites continuités.

Dans tous les cas, les constructions et installations seront conçues et implantées de façon à ne pas nuire à l'équilibre naturel du site et notamment aux milieux humides.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées strictement aux installations et ouvrages nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

### DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publiques ou privées d'intérêt collectif, qui du fait des contraintes techniques ou d'exploitation ne peuvent être localisées ailleurs qu'en zone protégée : voirie et ouvrage d'art ; captage ; irrigation ; assainissement ; production et distribution d'énergie...
- La reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit à condition de présenter la même surface de plancher, augmentée éventuellement des extensions prévues au présent article, pour chacun des secteurs.
- Les annexes et extensions des habitations jusqu'à 25% d'emprise au sol du bâtiment et plafonnées à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Le changement de destination : les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, identifiés au plan de définition des zones, suivant la légende, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole, pour usage d'habitat ; d'activité économique et à condition que l'activité n'engendre pas des risques ou des nuisances supplémentaires au regard de l'environnement naturel ou bâti ; de tourisme et de loisirs ; de service public ou d'intérêt général.

**DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS PARTICULIERS sont autorisés sous conditions :**

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol ci-après sont admis, à condition :

- d'être nécessaires ou directement liés aux occupations et utilisations du sol existantes ou autorisées dans la zone, ainsi qu'aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, ou de répondre des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la Commune, ou encore de concourir au développement économique local,
- d'être compatibles avec l'environnement naturel et urbain ainsi que le caractère de la zone et en particulier de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires (notamment sonores pour les aires de stationnement, ainsi que les espaces de jeux ou de sports, ...),
- de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet de mesures d'insertion et d'un traitement paysager adapté (clôtures, plantations, ...), éventuellement précisées par les articles ci-dessous.
- de respecter les dispositions du règlement de PPRI, lorsque le secteur considéré est affecté de l'indice "i".

**Sous ces conditions, sont admis :**

- les aires de stationnement ouvertes au public, non soumis à permis d'aménager (moins de 50 unités),
- les affouillements et exhaussements de sol, non soumis à permis d'aménager (moins de 2 m. de hauteur ou profondeur et 100 m<sup>2</sup> de superficie),
- les autres constructions, travaux, installations ou aménagements définis pour chacun des secteurs.

**DANS LE SECTEUR Na :**

| Destinations                        | Indice-référence sous-destination | Sous-destinations autorisées   | Sous-destinations interdites                                        | Sous-destinations autorisées sous conditions                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière | <b>1</b>                          | <b>Exploitation agricole</b>   |                                                                     | Seules les annexes et les extensions sont autorisées.                                                                                                                                           |
|                                     | <b>2</b>                          | <b>Exploitation forestière</b> |                                                                     |                                                                                                                                                                                                 |
| Habitation                          | <b>3</b>                          | <b>Logement</b>                |                                                                     | Seules les annexes et les extensions sont autorisées. Les annexes et extensions de logements ne pourront dépasser 25% de la surface de plancher existante, dans la limite de 50m <sup>2</sup> . |
|                                     | <b>4</b>                          |                                | <b>Hébergement</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                 |
| Commerce et activités de service    | <b>5</b>                          |                                | <b>Artisanat et commerce de détail associé</b>                      |                                                                                                                                                                                                 |
|                                     | <b>6</b>                          |                                | <b>Restauration</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                 |
|                                     | <b>7</b>                          |                                | <b>Commerce de gros</b>                                             |                                                                                                                                                                                                 |
|                                     | <b>8</b>                          |                                | <b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> |                                                                                                                                                                                                 |



|                                                       |    |  |                                                                                    |  |
|-------------------------------------------------------|----|--|------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                       | 9  |  | Hébergement hôtelier et touristique                                                |  |
|                                                       | 10 |  | Cinéma                                                                             |  |
| Equipement d'intérêt collectif                        | 11 |  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |  |
|                                                       | 12 |  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |  |
|                                                       | 13 |  | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                         |  |
|                                                       | 14 |  | Salle d'art et de spectacles                                                       |  |
|                                                       | 15 |  | Equipements sportifs                                                               |  |
|                                                       | 16 |  | Autres équipements recevant du public                                              |  |
|                                                       |    |  |                                                                                    |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 17 |  | Industrie                                                                          |  |
|                                                       | 18 |  | Entrepôt                                                                           |  |
|                                                       | 19 |  | Bureau                                                                             |  |
|                                                       | 20 |  | Centre de congrès et d'exposition                                                  |  |

**DANS LE SECTEUR NB (I) sont admis :**

Dans ce Secteur entièrement affecté d'un indice "i", ne sont admis dans les conditions et limites fixées par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI), que :

- l'aménagement, l'extension, la reconstruction, la surélévation, des bâtiments existants autorisés,
- les constructions et installations d'équipement public ou d'intérêt général,
- les clôtures compatibles avec l'écoulement des crues,
- les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol définis ci-dessus, à conditions d'être strictement nécessaires aux autres occupations du sol admises.

**DANS LE SECTEUR NC (I) sont admis :**

Dans ce Secteur entièrement affecté d'un indice "i", ne sont admis dans les conditions et limites fixées par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI), que :

- la surélévation et l'extension des bâtiments existants, à l'exception des abris de jardins,
- la reconstruction des abris de jardins (jardins familiaux) non affectées à l'habitation et à l'activité, et qui ne présentent pas une Surface au sol, supérieure à 6 m<sup>2</sup>,



- les clôtures compatibles avec l'écoulement des crues,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures.

**DANS LE SECTEUR ND sont admis :**

- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les constructions nécessaires au fonctionnement de ces installations et aménagements, à l'exception des constructions à usage d'habitat.

**DANS LE SECTEUR NE (I) sont admis :**

- Dans ce Secteur partiellement affecté d'un indice "I", ne sont admis dans les conditions et limites fixées par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) pour le secteur affecté d'un indice "I", que : les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures, les clôtures compatibles avec l'écoulement des crues (secteur affecté d'un indice "I").

**DANS LE SECTEUR NG sont admis :**

Sous réserve de la préservation de l'espace naturel et de l'intégration des constructions, installations et aménagements à celui-ci : les extensions et les annexes de la zone voisine dans la limite de 25% d'emprise au sol du bâtiment et plafonnés à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**DANS LE SECTEUR Ns1 sont admis sous conditions :**

- Les constructions et installations de la destination « exploitation agricole » et de la sous destination exploitation agricole et activité de service avec accueil d'une clientèle, sous réserve de ne pas dépasser 50m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux.
- Les annexes et extensions :
  - des habitations jusqu'à 25% d'emprise au sol du bâtiment et plafonnées à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.
  - des bâtiments et installations de la destination exploitation agricole jusqu'à 25% d'emprise au sol et plafonnées à 15m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dispositions particulières applicables au secteur "br" :**

Les constructions exposées aux bruits des infrastructures terrestres, sont soumises à des normes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral conformément au Code de l'Environnement.

**Dispositions particulières applicables au secteur "i" :**

Dans les Secteurs affectés d'un indice "I", les occupations et utilisations du sol ne sont admis que dans les limites fixées par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI).

Excepté dans le secteur Nc, en cas d'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain devra respecter les conditions posées par les services compétents, selon la nature des sols, les effluents à traiter et le système d'assainissement individuel prévu.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas :*

- de reconstruction,
- d'extensions d'une construction existante et d'édification d'annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité,
- de changement d'affectation pour une vocation d'habitat ainsi que d'aménagement dans des volumes



existants et notamment dans les combles,

- de construction ou d'installation à usage d'infrastructure.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5,0 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

*Cas particulier*

Cette distance est augmentée le long des axes suivants :

- 25,0 mètres le long de la RD 943 de l'alignement
- 10,0 mètres par rapport aux autres Routes Départementales.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5,0 mètres au moins des limites séparatives.

*Cas particuliers*

Les règles d'implantation définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'infrastructure,
- en cas de reconstruction, à condition de conserver la même implantation,
- d'extension ou d'annexe, de 20,0 m<sup>2</sup> maximum, accolée au bâtiment principal si celles-ci n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment à la règle.

De plus, en zone Ns1 : Les constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier les installations classées, doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites séparatives du tènement, de telle sorte que le recul par rapport aux zones urbanisables d'habitation doit être au moins égal à la distance qui leur est imposée par rapport aux habitations existantes par la réglementation en vigueur, sans pouvoir être inférieur à 50 mètres.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- Dans le secteur Na : 5,0% de l'unité foncière.
- Dans le secteur Nb : 3,0% de l'unité foncière.
- Dans le secteur Nc : 2,5% de l'unité foncière.
- Dans le secteur Nd : 1,0% de l'unité foncière.
- Dans le secteur Ne : 5,0% de l'unité foncière. Sans limitation pour les installations d'intérêt général.
- Dans le secteur Ng : 4,0% de l'unité foncière.
- Dans le secteur Ns1 : 25,0% de l'unité foncière.

La superficie des extensions envisagées, en dehors des constructions à vocation agricole, ne pourra excéder 50m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour une construction et installation d'infrastructures.

#### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- Dans le secteur Na : 9,5 mètres.
- Dans le secteur Nb : 12,0 mètres
- Dans le secteur Nc : 3,0 mètres.



- Dans le secteur Nd : 6,0 mètres.
- Dans le secteur Ne : 9,0 mètres.
- Dans le secteur Ng : 14,0 mètres.
- Dans le secteur Ns1 : 9,0 mètres.

Elle peut être augmentée pour les secteurs d'indice "i"

#### *Cas particuliers*

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sur l'ensemble de la zone, pour les constructions et installations d'équipements et d'infrastructures, publiques ou privées qui présentent un intérêt collectif.

### Aspect extérieur

#### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Ainsi, les constructions nouvelles, aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords y compris les clôtures, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural et paysager communal.

#### 2 - PRESCRIPTIONS concernant la protection et la mise en valeur des éléments de paysages ou de valeur écologique, des sites naturels ou urbains, bâtis ou non, et du patrimoine architectural, historique ou culturel.

Les terrains boisés "classés" ou non identifiés aux plans de définition en zones (pièces N° 4-1) selon la légende sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.

Les "Espaces Boisés Classés" identifiés aux plans de définition en zones (pièces N° 4-1) selon la légende sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ce qui interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont donc inconstructibles. Les défrichements sont interdits et coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus au Code de l'Urbanisme, complétés par arrêté Préfectoral.

Sont protégés et soumis à des prescriptions particulières, les éléments ci-après, inscrits au plan de découpage en zones :

- Les "Espaces Boisés Classés", qui sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, pour lesquels : -tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre le boisement est interdit. -les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Les "Éléments identifiés du Paysage à Préserver", pour lesquels : -les travaux, aménagements et constructions sont soumis à des prescriptions de préservation et de replantation, -tous travaux ayant pour effet de les modifier ou supprimer sont soumis à déclaration préalable.
- Les "Éléments identifiés de valeur Ecologique à Préserver, pour lesquels : -les travaux, aménagements et constructions sont interdits ou limités, en application des autres dispositions du présent règlement, -tous travaux ayant pour effet de les modifier ou supprimer sont soumis à déclaration préalable.
- Les Espaces Verts à créer, à aménager ou à protéger, devront être compatibles avec les principes et les conditions définies par les "Orientations d'Aménagement et de Programmation", traduites par le "Schéma d'Aménagement de Zone", selon la légende.

Dans ces cas, les travaux, aménagements et constructions, s'ils sont admis, ne peuvent l'être que sous réserve des conditions ci-dessus, des prescriptions de la présente zone et celles particulières, précisées au titre V du présent règlement.

#### Dans les secteurs Na et Ng :

- le permis de démolir est institué.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ne, sont soumis à déclaration préalable :



- l'édification des clôtures,
- tous travaux ayant pour effet de les modifier ou supprimer un "élément de paysage ou de patrimoine identifié" inscrits au plan de découpage en zones ou ses annexes

Pour les terrains concernés par des "Eléments Identifiés du Paysage" ou de "valeur écologique", les projets de constructions, installations et aménagements ne seront admis que :

- si les abattages d'arbres sont limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules,
- si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée et s'ils respectent ou reconstituent le boisement existant par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets d'espèces indigènes à même développement,
- s'il n'est pas porté atteinte aux milieux humides,
- s'il l'artificialisation des sols est limité aux constructions ou installations autorisées, ainsi que celles nécessaires à leur fonctionnement et desserte ou si des techniques alternatives sont mise en œuvre (végétalisation des toitures ou des murs, sols partiellement perméables, ...),
- si les mesures adaptées sont prise pour limiter ou compenser les impacts sur les milieux naturels,

Des dispositions particulières peuvent être admises lorsque sa nature et le parti architectural le justifie, pour :

- un bâtiment public et un équipement collectif ou d'intérêt général,
- un bâtiment à usage d'activités ou de commerces,
- un ensemble immobilier ou de constructions groupées d'une surface de plancher totale supérieure à 350 m2 présentant une unité de conception,
- des immeubles ou opérations innovantes utilisant des techniques architecturales contemporaines (métal, béton, bois, verre, ...) et en particulier pour ceux conduisant à la haute qualité environnementale, la réduction de la consommation d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

## 2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou d'aspect similaire, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions du présent article.

## 3 - PAREMENTS EXTERIEURS DES MURS DE BATIMENT

Sont interdits :

- les architectures étrangères ou typiques d'une autre région,
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
- les matériaux industrialisés bruts (type : fibrociment ; tôle ; bac acier ; bardage PVC ; ...),
- les parpaings et briques creuses destinés à être enduits, utilisés à l'état brut.

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux. Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

## 4 - CONSTRUCTIONS NEUVES

L'aspect extérieur des constructions devra s'inspirer des proportions, de la volumétrie, des matériaux et des percements de l'architecture traditionnelle locale et particulièrement celles de l'environnement bâti immédiat.

## 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent,



composées d'essences locales.

L'aménagement des abords des constructions devra permettre une bonne intégration de celles-ci dans leur environnement, notamment par un traitement végétal.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.

Dans les opérations de construction ou d'aménagement comportant plusieurs logements, ainsi qu'en cas de changement d'affectation pour une vocation de tourisme ou de loisirs, il sera en outre aménagé des espaces libres communs.

De plus en zone Ns1 : Les parcelles limitrophes à la RD 943 devront prévoir une clôture de 2 mètres minimum anti-bruit, doublée d'une haie végétalisée d'essences locales, afin de limiter le risque de nuisances.

#### 4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble ainsi que de sa capacité d'accueil, par référence aux normes prévues ci-dessus pour les immeubles directement assimilables.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat dont le nombre de places est fixé par le Code de l'Urbanisme.

Dans les zones inondables indicées « i » et « i b », les stationnements devront être perméables afin de favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux de ruissellement.

### III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### 1 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès, soit directement, soit en application du Code Civil (passage sur fond voisin), à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie doit répondre à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et permettre l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, notamment par l'aménagement d'aires de retournement.

En outre, les voies, créées ou aménagées, doivent répondre aux dispositions en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

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

Toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (selon la configuration des lieux, par exemple : localisation et éventuellement regroupement des accès ; dégagement de visibilité, modalités d'exécution ;...).

La délivrance du permis de construire ou d'aménager, ou la décision de non opposition à la déclaration préalable, peuvent être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions d'accessibilité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

##### *Clauses particulières*

Toutefois, les aires de retournement ne sont pas imposées pour les voiries en impasse de moins de 40,0 mètres de longueur.

#### 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - EAU POTABLE





Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## 2- EAUX USEES ET PLUVIALES

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales et/ou eaux usées, les aménagements devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et usées sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Et en particulier, conformément au SAGE de l'Armançon, le débit de fuite des eaux pluviales ne pourra excéder 1 litre par seconde et par hectare avant rejet.

## 3. RESEAUX D'ELECTRICITE

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.

Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, logements collectifs ...), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Il sera en outre prévu la réalisation des réseaux numériques, ou en cas d'absence de ceux-ci les réserves nécessaires à l'installation ultérieure desdits réseaux.

## 4. Gestion des déchets

En zone Nsi : Les constructions et installations autorisées doivent être conçues de manière à assurer une gestion des déchets compatible avec la protection de la santé publique, la salubrité, la sécurité et la préservation de l'environnement. Les modalités de gestion des déchets ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site ni le bon fonctionnement des installations autorisées.



## TITRE VI. PRESCRIPTIONS



- Linéaire d'arbres à préserver
- ◎ Arbre isolé à préserver
- ★ Élément de patrimoine bâti à protéger et à conserver
- ▨ Éléments identifiés de paysage à préserver
- ▤ Emplacement réservé
- 🌳 Espaces boisés classés
- ▨ Éléments identifiés de valeur écologique à préserver
- Bâtiment susceptible de changer de destination
- ▤ Terrains pouvant être concernés par des équipements
- ▤ Changement de destination
- Secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation

#### Arbres isolés :

Les arbres identifiés doivent être préservés : l'imperméabilisation, les installations, les constructions, les dépôts et les travaux (hormis dans le cadre de travaux de voirie ou liés aux réseaux veillant à la protection du tronc, du houppier et du système racinaire) sont interdits dans un périmètre autour des arbres correspondant au minimum à la taille du houppier.

En cas d'abattage pour des raisons de vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, les arbres seront remplacés par des arbres d'essence et de port équivalents.

#### Éléments du paysage à préserver :

Le projet doit être faire l'objet d'une intégration paysagère dans le contexte naturel du site.

Le projet doit maintenir un corridor inconstructible afin de préserver la fonctionnalité de la continuité paysagère. Dans ce corridor, le projet doit maintenir un sol perméable et en pleine terre, et en cas de plantation, favoriser une strate arborée et arbustive diversifiée composée d'essences locales.

#### Éléments identifiés de paysage à préserver :

Les espaces de respiration dans l'urbain doivent être maintenus et l'organisation du bâti doit privilégier l'ouverture du paysage

Le projet doit tenir compte de l'ensemble des composantes du site et assurer la bonne conservation des arbres présents sur le site. Il doit limiter l'imperméabilisation, et favoriser la récupération des eaux de ruissellement et/ou leur rejet dans les surfaces en pleine terre.

Les clôtures doivent être végétalisées avec des essences champêtres et doivent être composées de préférence d'essences locales pour les arbres et arbustes.



### Éléments identifiés de valeur écologique à préserver :

Le projet doit maintenir un corridor inconstructible afin de préserver la fonctionnalité de la continuité paysagère. Dans ce corridor, le projet doit maintenir un sol perméable et en pleine terre, et en cas de plantation, favoriser une strate arborée et arbustive diversifiée composée d'essences locales.

Aux abords des cours d'eau :

Autorisations sous conditions

- Les installations, ouvrages, travaux et activités modifiant le profil en long ou le profil en travers du lit mineur,
- Les installations ou ouvrages à impacts sur la luminosité nécessaire à la vie et la circulation aquatique,
- Les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de détruire des frayères et zones de croissance,
- L'entretien générant une extraction de sédiments ne sont acceptés que si ils visent :
  - à restaurer-améliorer l'état écologique au sens des articles du code de l'environnement,
  - ou à assurer la sécurité des biens et des personnes ou la salubrité publique.

Interdictions

Les opérations de consolidation ou de protection des berges par des techniques autres que végétales vivantes sont interdites. Ne sont pas concernées par la présente règle les opérations pour lesquelles le pétitionnaire démontre l'inefficacité des techniques de génie végétal vivant et l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ou que ces opérations permettent d'améliorer l'état écologique au sens des articles du code de l'environnement.

Les nouvelles installations et les ouvrages constituant un obstacle (transversal ou longitudinal) à la continuité écologique sur les cours d'eau du bassin versant sont interdits sauf si sont cumulativement démontrées :

- l'existence d'un intérêt général au sens du code de l'environnement avéré et motivé de protection des populations contre les inondations ou de protection contre la défense incendie ;
- la possibilité de mettre en oeuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à la continuité écologique et n'aggravant pas les inondations à l'aval.

Dans ce cas, la mise en oeuvre de mesures compensatoires permettant la circulation des espèces piscicoles et des sédiments est réalisée par le pétitionnaire.

### Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme :

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

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

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



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

### **Éléments identifiés de bâti à préserver**

Les prescriptions patrimoniales visent à identifier, protéger et valoriser des éléments de petit patrimoine (lavoirs), d'architecture remarquable (éléments issus de l'inventaire général de la DRAC, croisé avec le retour de la commune). Chaque élément est signalé par une étoile rouge dans le règlement graphique. Les éléments identifiés sont les suivants :

- Le lavoir de la place du marché ;
- Le théâtre perché à l'étage de la mairie ;
- La maison dite « La Chalet » ;
- Le lavoir circulaire de Bligny-en-Othe.

L'Eglise Saint-Loup et le lavoir de la Poterne, déjà identifiés à l'inventaire des monuments historiques, ne sont pas identifiés.

### **Terrains pouvant être concernés par des équipements :**

Toute construction est interdite, en dehors de chemins ou voies d'accès sous réserve d'être intégré dans un projet d'aménagement global.

Ces espaces doivent être végétalisés par des espèces arborées locales pouvant s'accompagner de haies arbustives.

### **Changement de destination :**

Un changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle peut être autorisé lorsque celui-ci est identifié au plan de zonage, dans la mesure où il n'entrave pas l'activité agricole ou forestière. Les bâtiments identifiés sont également listés dans un document annexé indiquant la parcelle concernée et la/les nouvelles destinations autorisées.

- Si le projet ne modifie pas les façades ou la structure porteuse et ne conduit qu'à un changement de sous-destination dans la même destination, nul besoin d'autorisation d'urbanisme : ni permis de construire, ni déclaration préalable.
- Si le projet ne modifie pas les façades ou la structure porteuse mais entraîne un changement de destination telle qu'elles sont nouvellement définies, il est soumis à déclaration préalable.
- Si le projet modifie les façades ou la structure porteuse et s'accompagne d'un changement entre les destinations et/ou les sous-destinations, c'est le permis de construire qui s'impose. Les pétitionnaires devront alors préciser dans leur demande « la destination des constructions, par référence aux nouvelles destinations et sous-destinations ».

### **Emplacements réservés :**

Les emplacements réservés sont soumis aux articles L151-38 et suivants du code de l'urbanisme :

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;



2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.



## TITRE VII. DISPOSITIONS ILLUSTRÉES

---



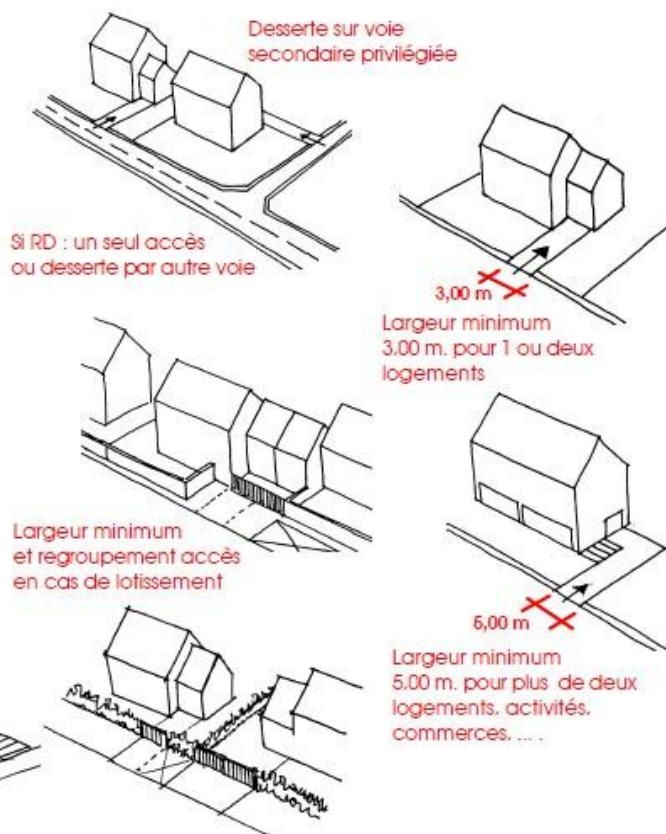
## AVERTISSEMENT RELATIF A LA LECTURE DES DISPOSITIONS QUI SUIVENT

Reprises de l'ancien PLU, ces dispositions n'ont pas de caractère opposable (à l'exception des normes de stationnement), elles ont vocation à illustrer de manière indicative les règles précédemment édictées dans les règlements de zones du PLU.

## 1• Prescriptions applicables à toutes les zones, sauf disposition contraire du règlement de zone

### 1.1 Accès

- ❑ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- ❑ Le long des routes départementales :
  - les accès sont limités à un seul par propriété,
  - les accès sont interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité où la gêne pour la circulation sera moindre,
  - les accès sont interdits sur certaines routes départementales définies par l'article 3 du règlement de zone.
- ❑ La largeur de l'accès et du chemin privé ou de la servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à :
  - 3,00 mètres si cet accès dessert au maximum deux logements,
  - 5,00 mètres si cet accès dessert plus de deux logements ou des constructions à usage d'activités, de commerces, de bureaux, de tourisme, ...
- ❑ Dans les opérations d'aménagement à vocation dominante d'habitat (lotissements et ensembles de constructions groupées, ...), les accès aux lots seront regroupés, sauf impossibilité liée à la répartition de ceux-ci ou à la configuration de la voirie.
- ❑ Les groupes de garages individuels et aires de stationnement privées de plus de 3 unités devront être disposés autour d'une cour d'évolution et ne devront présenter qu'un maximum de deux débouchés sur une même voie publique.



### 1.2 Voirie

- ❑ La largeur de plate-forme des voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à :
  - 8,00 mètres dans les zones à vocation dominante d'habitat,
  - 10,00 mètres dans les zones à vocation dominante d'activités.
- Cette largeur minimum est portée, pour les voies structurantes principales, à :
  - 10,00 mètres dans les zones à vocation dominante d'habitat,
  - 12,00 mètres dans les zones à vocation dominante d'activités.

#### TYPE 1

Voirie "standard" en milieu urbain



#### TYPE 2

Voirie lourde en zone d'activités

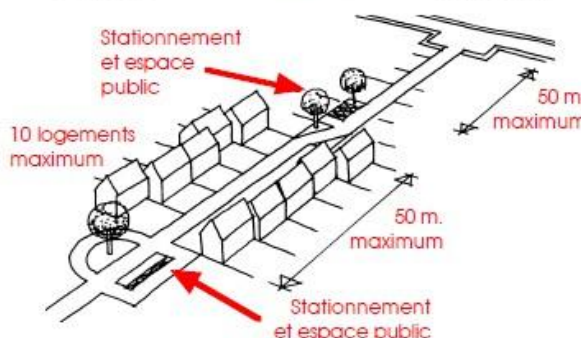


#### TYPE 3

Voirie de desserte réduite (zone d'habitat cf. ci-dessous)



- ❑ Toutefois, dans les zones à vocation dominante d'habitat une largeur inférieure est admise, dans la limite de 6,0 mètres, sous les conditions suivantes :
  - que la longueur des sections de voie concernées n'excèdent pas 50 mètres,
  - que ladite section de voie ne desserve pas plus de 10 logements,
  - que soient aménagés entre ces sections de voies des élargissements permettant le stationnement et l'aménagement d'espaces publics.
- ❑ Dans tous les cas, les aménagements ci-dessus devront intégrer les normes d'accessibilité aux personnes handicapées (largeur minimum, pente admissible, ...) prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.



- Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, ...).

Cette disposition peut :

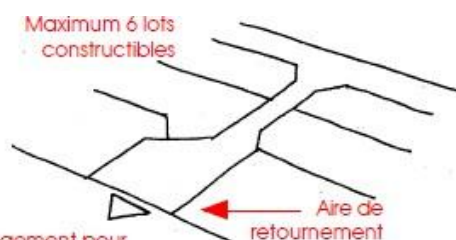
- s'imposer également pour les voies existantes en cas d'aménagement en vue de réalisation de constructions ou d'édification d'immeubles engendrant de nouvelles dessertes, en application des prescriptions générales de l'article 3 du règlement de zone,
- ne pas être imposée dans certaines zones, si la voie présente une longueur inférieure à une distance définie par son article 3.



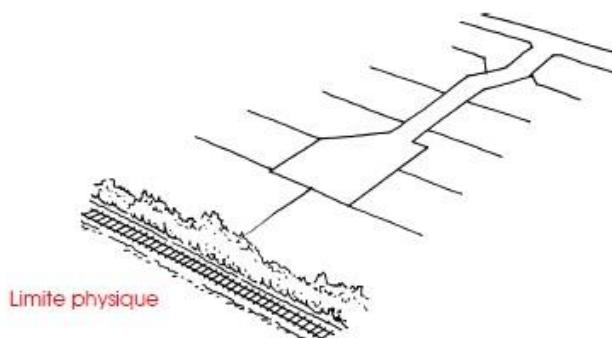
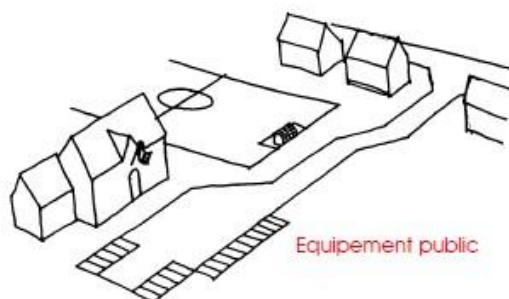
## 2• Prescriptions particulières pour les zones AU et zones ou secteurs soumis à "Orientations d'Aménagement"

- Dans les zones AU les voies nouvelles en impasse sont interdites.
- Toutefois, elles sont admises, dans le respect des principes généraux de l'article 1 de ladite zone (aménagement cohérent) et des dispositions ci-dessus en matière d'aires de retournement :
  - s'il s'agit de desservir un nombre de lots limités à 6 unités et à condition de ne pas compromettre éventuellement la desserte ultérieure des terrains jouxtant l'opération, urbanisables à court ou plus long terme, tel que prévu par le PADD,
  - s'il s'agit d'un aménagement transitoire destiné à être prolongé et prévu à cet effet (espace réservé pour le prolongement ultérieur de la voie),
  - pour la desserte d'un équipement public,
  - si la limite de l'opération correspond :
    - à la limite de la zone ou de son extension probable, telle que prévue par le PADD,
    - à une limite physique identifiable (cours d'eau, infrastructure de transports, bâti, ...) et qu'aucun autre débouché n'est possible.
- Des dispositions particulières en matière d'accès et de voirie (localisation, tracé, emprise, impasse, ...) peuvent être prévues par les "Orientations d'Aménagement" annexées (pièce N° 4.2.1).

Dans ce cas, les dispositions prises devront être compatibles avec lesdites orientations, traduites par le "Schéma d'Aménagement", selon la légende.



Possibilité prolongement pour désenclavement des parcelles arrières si potentiellement urbanisables à court ou plus long terme



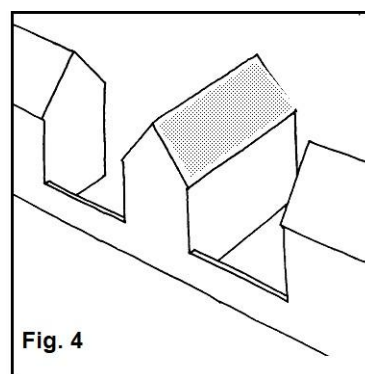
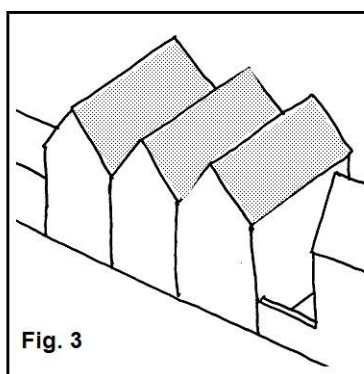
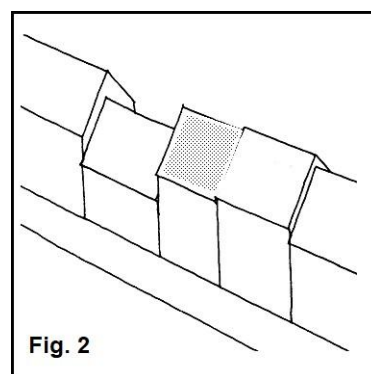
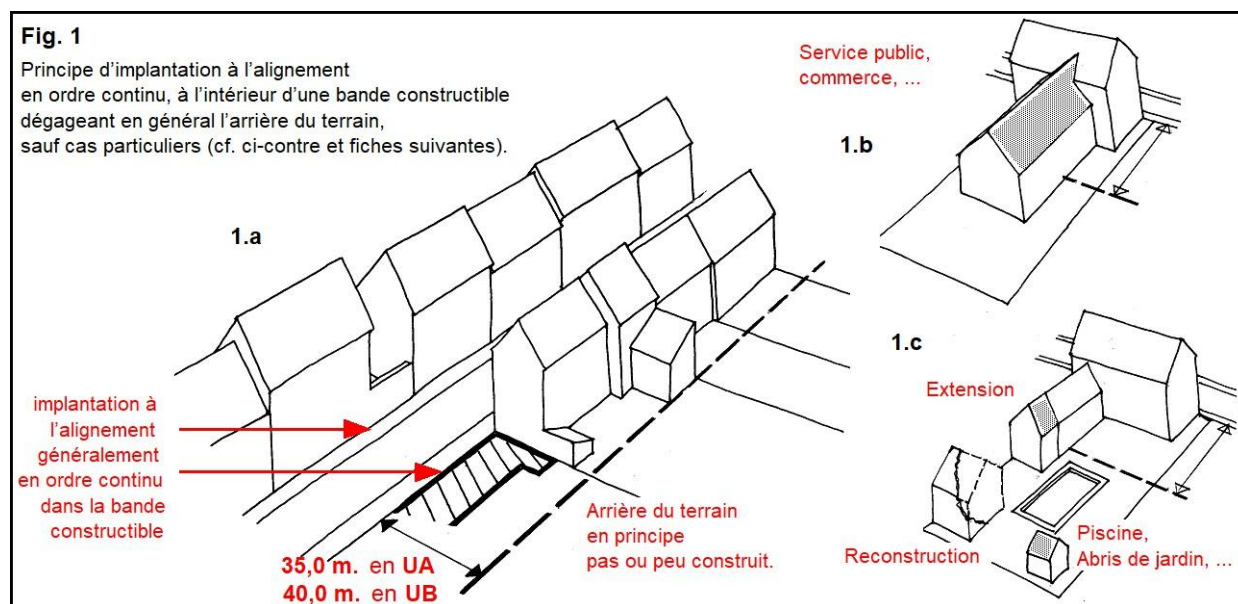
## 1• Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises collectives (par exemple : place; espaces verts; de statut public ou privé, existante ou créées (par exemple : lotissement avec voirie interne), permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de ladite emprise (inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, cession terrain, ...) les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite.

## 2• Règles d'implantation :

### 2-1 Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones UA et UB

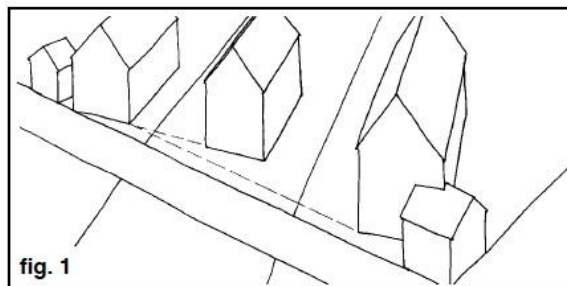
- Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, selon les principes définis ci-après (fig. 1 à 4).
- Aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une **bande de 35,0 mètres pour la zone UA et 40,0 mètres pour la zone UB** comptée à partir de l'alignement tel que défini ci-dessus (fig. 1), sauf dans les cas suivants :
  - services publics ou d'intérêt général (1.b),
  - bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone (1.b),
  - construction ou installation annexe non affectée à l'habitation ou à l'activité (1.c),
  - extension, aménagement ou changement d'affectation, d'une construction existante déjà implantée au delà de cette bande,
  - reconstruction après sinistre, à condition de conserver l'implantation préexistante (1.c),
  - distance d'implantation différente définie graphiquement au(x) plan(s) de définition des zones (pièces N° 4-1) ou aux Orientation d'Aménagement (pièce N° 4-2-2).
- Les façades seront parallèles à l'alignement des voies de desserte ou perpendiculaires si la construction présente un pignon sur rue (fig. 2).
- Toutefois, des exceptions et adaptations sont admises, pour des cas particuliers, énumérés dans les fiches suivantes.



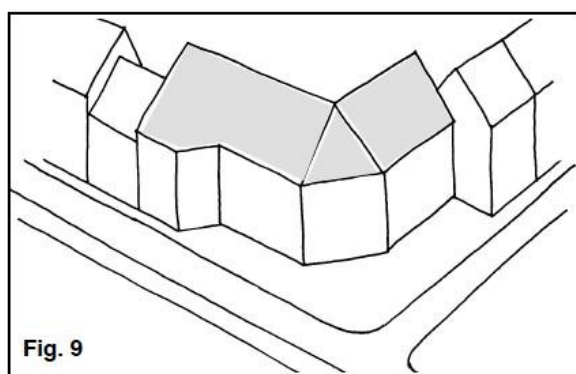
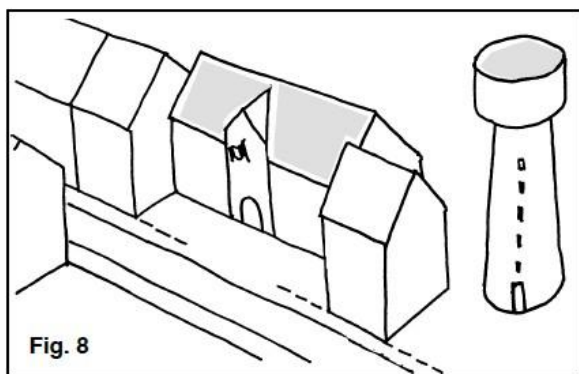
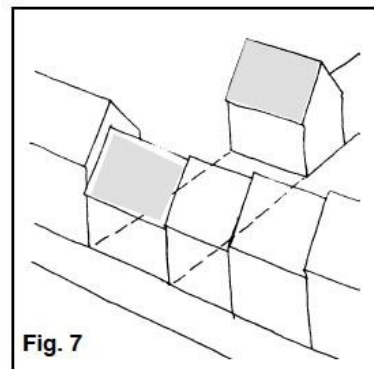
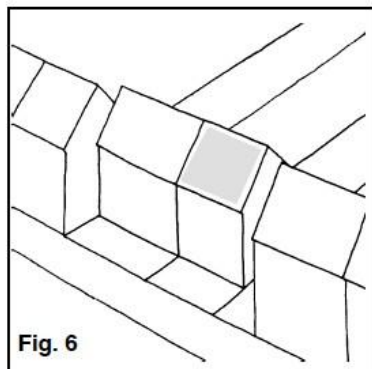
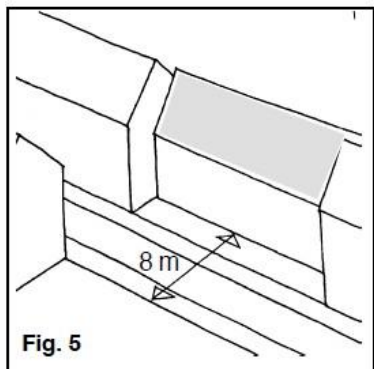
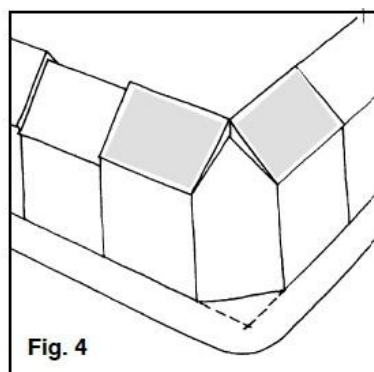
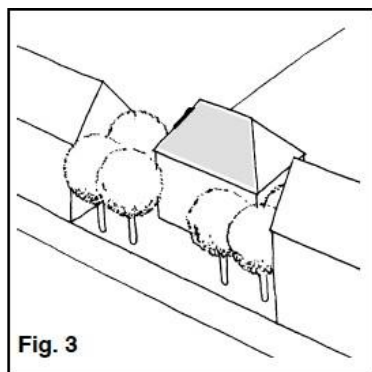
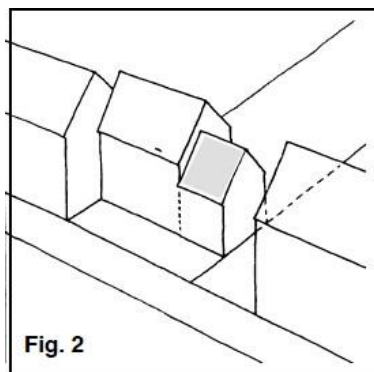


## 2• Règles d'implantation - Exceptions à la règle

- Des adaptations sont possibles, en fonction de l'organisation du parcellaire (parcelles en biais) et de l'implantation des bâtiments environnants (fig. 1).

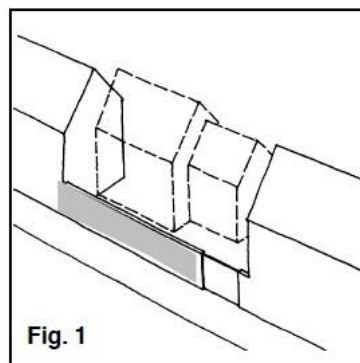


- Un recul sera possible dans les cas suivants :
  - aménagement ou extension d'une construction existante déjà implantée en recul (fig. 2),
  - parcelle comportant un parc boisé ou un espace planté, lorsqu'il s'agit de préserver les plantations existantes (fig. 3),
  - parcelle située à l'angle de deux voies, lorsque le bâtiment forme un "pan coupé" par rapport à cet angle (fig. 4),
  - le long des voies dont la largeur est inférieure à 8 mètres, dans la limite d'un recul de 8 mètres par rapport à l'alignement opposé (fig. 5),
  - lorsque la nouvelle construction est implantée avec un recul identique à celui d'une des constructions voisines (fig. 6),
  - lorsqu'il existe déjà une construction principale, implantée sur rue (fig. 7)
  - construction ou installation à usage d'infrastructure ou nécessaires pour les services publics ou d'intérêt collectif (fig. 8),
  - ensemble de constructions groupées, ou immeuble(s) d'une volumétrie sensiblement différente que celle des immeubles voisins, qui présentent une unité de conception architecturale intégrée à l'environnement urbain (fig. 9).

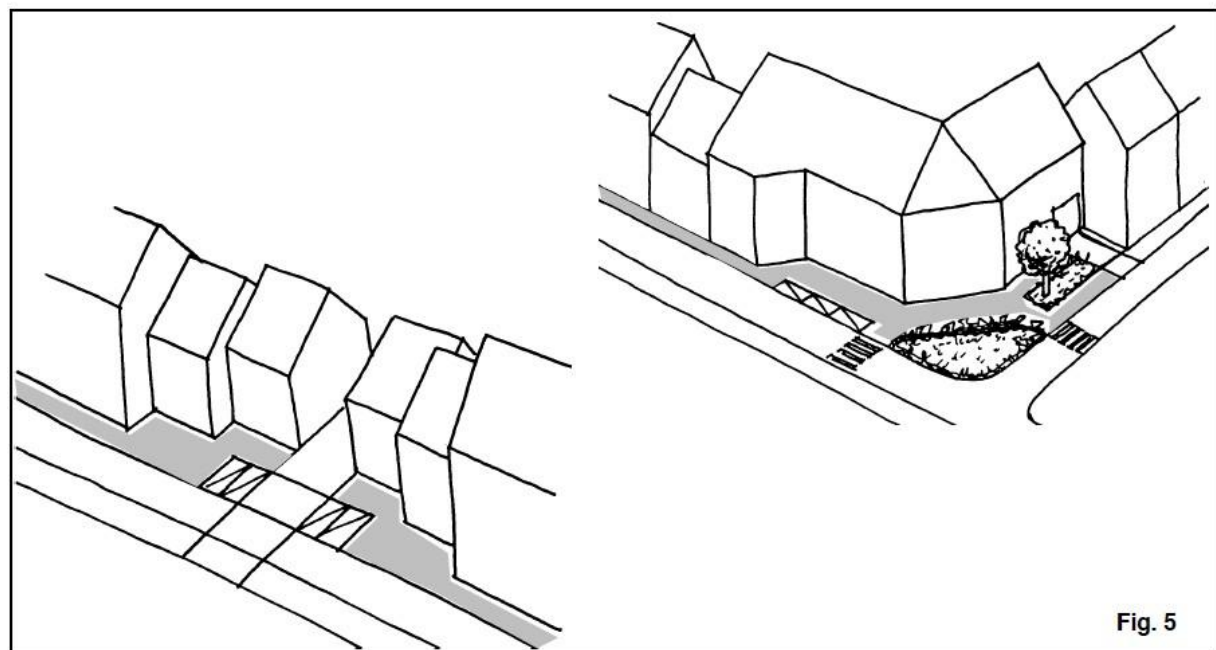
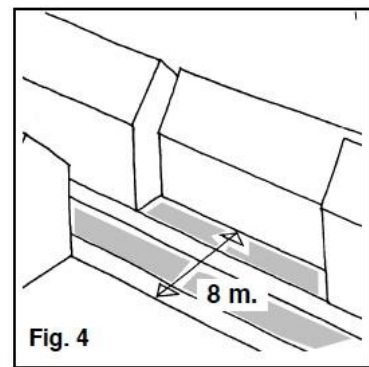
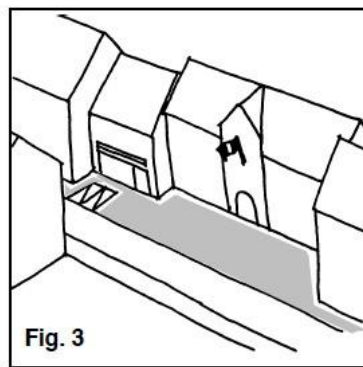
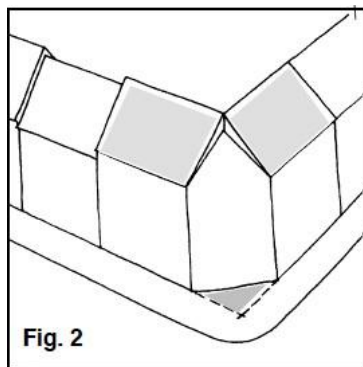


### 3• Obligation en cas d'exceptions à la règle

- Dans le cas de recul, autorisé au titre des exceptions citées précédemment, la continuité visuelle de l'alignement sur rue sera maintenue par une clôture (fig. 1) édiflée ou conservée, selon les prescriptions de l'article 11.



- Toutefois, cette disposition n'est pas imposée :
  - pour une parcelle située à l'angle de deux voies (fig. 2), dans le cas prévu précédemment - pan coupé (cf. exception illustrée par la fiche précédente),
  - pour les commerces, les services et les équipements d'intérêt collectif, à condition que le recul soit traité en continuité du domaine public (fig. 3), ainsi que pour les équipements d'infrastructure,
  - pour les immeubles édiflés en recul le long d'une voie dont la largeur est inférieure à 8 mètres (fig. 4), selon les dispositions prévues précédemment (cf. exception illustrée par la fiche précédente),
  - pour un ensemble de constructions groupées ou immeubles (fig. 5) présentant une unité de conception architecturale, à condition que le recul soit traité en continuité ou en cohérence avec le domaine public.



## 1• Définition et principes :

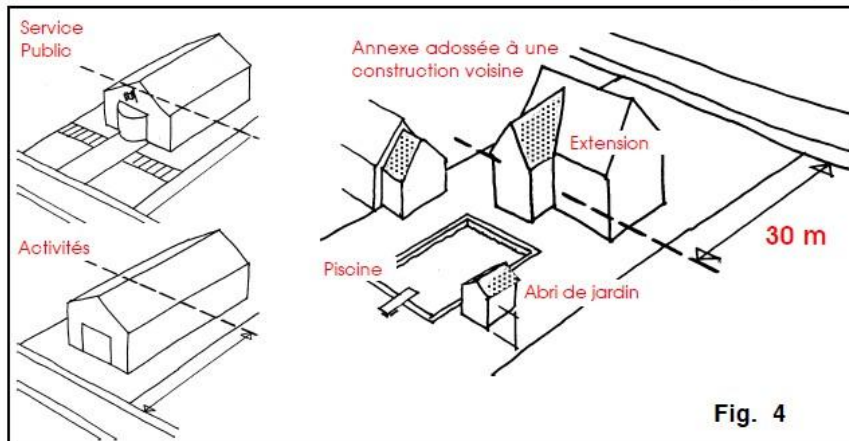
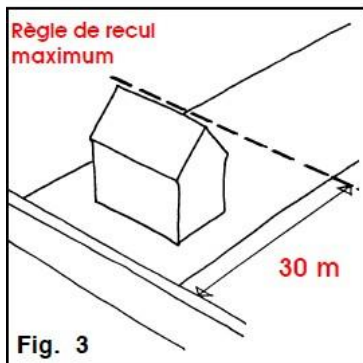
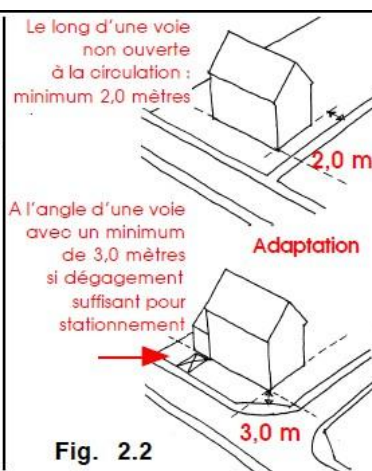
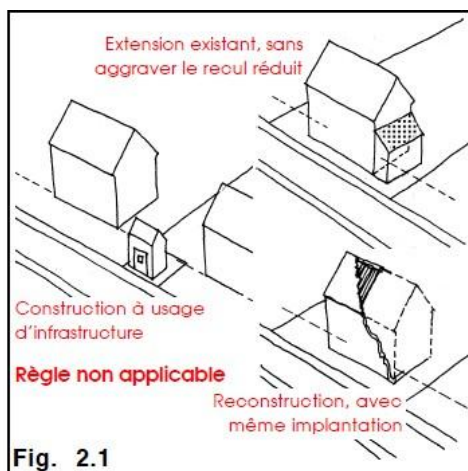
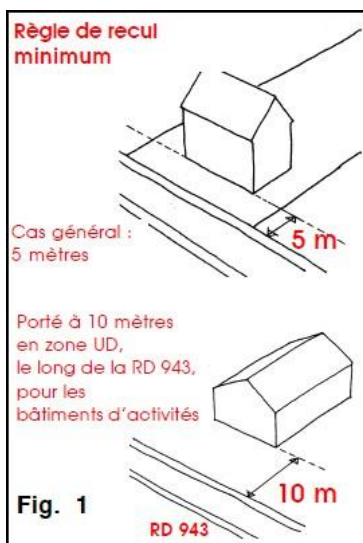
- ❑ L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises collectives (par exemple : place; espaces verts; ...), de statut public ou privé, existante ou créée (par exemple : lotissement avec voirie interne), permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- ❑ En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de ladite emprise (inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, cession de terrain, ...) les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite.

## 2• Règles d'implantation :

- ❑ Les constructions devront s'implanter en retrait de 5,0 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer (fig. 1).

Cette distance est portée à 10,0 mètres le long de la RD 943, pour les constructions à usage d'activités en zone UD.

- ❑ Cette règle ne s'applique pas (fig. 2.1) :
  - aux constructions ou installations à usage d'infrastructures, nécessaires aux services publics et d'intérêt général, dont le recul pourra être réduit, voir nul,
  - aux bâtiments existants, leurs extensions et annexes, qui ne la respectent pas, en cas :
    - de reconstruction, suivant la même implantation,
    - d'extension ou d'annexe accolée au bâtiment principal si celles-ci n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment à la règle.
- ❑ Toutefois, la règle de recul ci-dessus pourra être adaptée (fig. 2.2) :
  - dans certains cas particuliers (angle de voie ou d'espace public, voirie courbe), à condition que cette adaptation reste limitée et compatible avec l'accès et le stationnement des véhicules,
  - lorsqu'il s'agit d'une implantation par rapport à un cheminement piétons (ou de service, non accessible à la circulation automobile publique) ou par rapport à un espace collectif attenant ou non à la voirie de desserte.
- ❑ Aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une **bande de 30,0 mètres** (fig. 3) comptée à partir de l'alignement tel que défini ci-dessus, sauf dans les cas suivants (fig. 4) :
  - services publics ou d'intérêt général,
  - bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone,
  - construction ou installation annexe non affectée à l'habitation ou à l'activité,
  - extension, aménagement ou changement d'affectation, d'une construction existante déjà implantée au delà de cette bande,
  - reconstruction, à condition de conserver l'implantation préexistante.



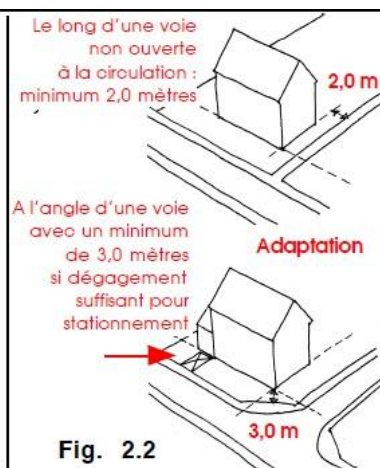
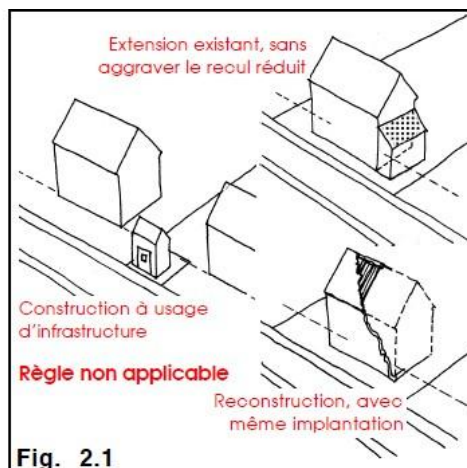
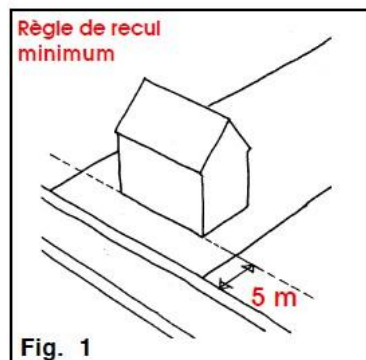


## 1• Définition et principes :

- ❑ L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises collectives (par exemple : place; espaces verts; ...), de statut public ou privé, existante ou créées (par exemple : lotissement avec voirie interne), permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- ❑ En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de ladite emprise (inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, cession de terrain, ...) les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite.

## 2• Règles d'implantation :

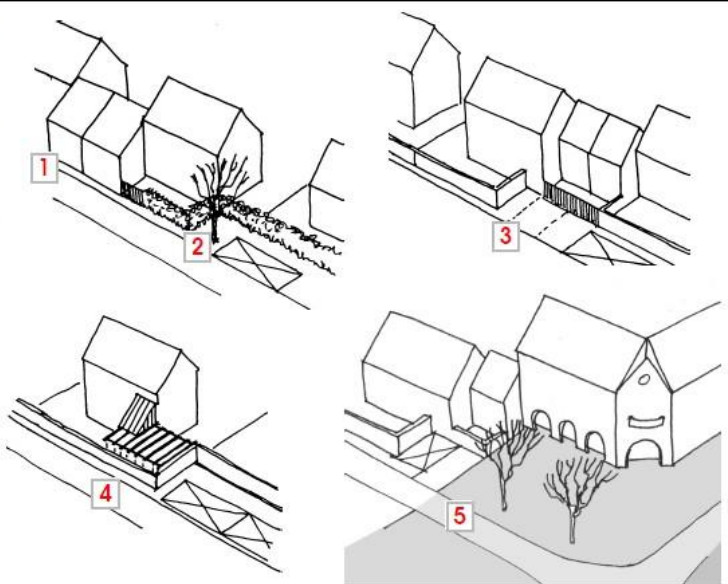
- ❑ Les constructions devront s'implanter en retrait de 5,00 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer (fig. 1).
- ❑ Cette règle ne s'applique pas (fig. 2.1) :
  - aux constructions ou installations à usage d'infrastructures, nécessaires aux services publics et d'intérêt général, dont le recul pourra être réduit, voir nul,
  - aux bâtiments existants, leurs extensions et annexes, qui ne la respectent pas, en cas :
    - de reconstruction, suivant la même implantation,
    - d'extension ou d'annexe accolée au bâtiment principal si celles-ci n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment à la règle.
- ❑ Toutefois, la règle de recul ci-dessus pourra être adaptée :
  - dans certains cas particuliers (angle de voie ou d'espace public, voirie courbe), à condition que cette adaptation reste limitée et compatible avec l'accès et le stationnement des véhicules (fig. 2.2),
  - lorsqu'il s'agit d'une implantation par rapport à un cheminement piétons (ou de service, non accessible à la circulation automobile publique) ou par rapport à un espace collectif attenant ou non à la voirie de desserte (fig. 2.2),
  - dans les opérations d'aménagement et les permis groupées, à condition de constituer des ensembles bâtis homogènes présentant une composition urbaine cohérente, définie par le (ou les) projet(s) de composition et le(s) règlement(s) (fig. 3).



**Fig. 3 Adaptation de la règle de recul dans les opérations d'aménagement.**

La règle de recul peut être adaptée par les dispositions propres à la demande d'autorisation pour une partie ou la totalité de la construction, dans les cas suivants :

- 1• garages implantés à l'alignement ou avec un recul inférieur aux 5,0 m. si la construction principale respecte le recul minimum,
- 2• angle rentrant avec un espace public (espace vert, place, stationnement, ...), par rapport à l'angle de la construction,
- 3• partie de mur gouttereau implanté à l'alignement formé par un espace public ou une aire d'accès ou de stationnement,
- 4• élément architectural de type véranda, bow-window, ..., n'excédant pas plus de 50 % de la largeur de la façade ou pergola coordonnée avec l'espace public,
- 5• immeuble ou ensemble immobilier attenant à un espace public (ex. place) et limitant cet espace ou s'ouvrant sur celui-ci (ex. : commerce, service, équipement, ...).

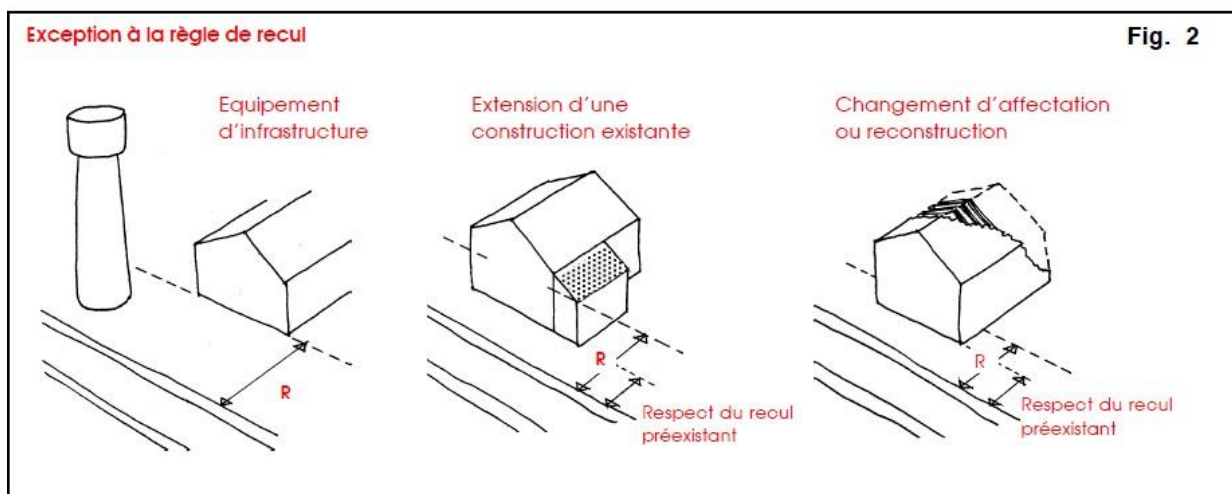
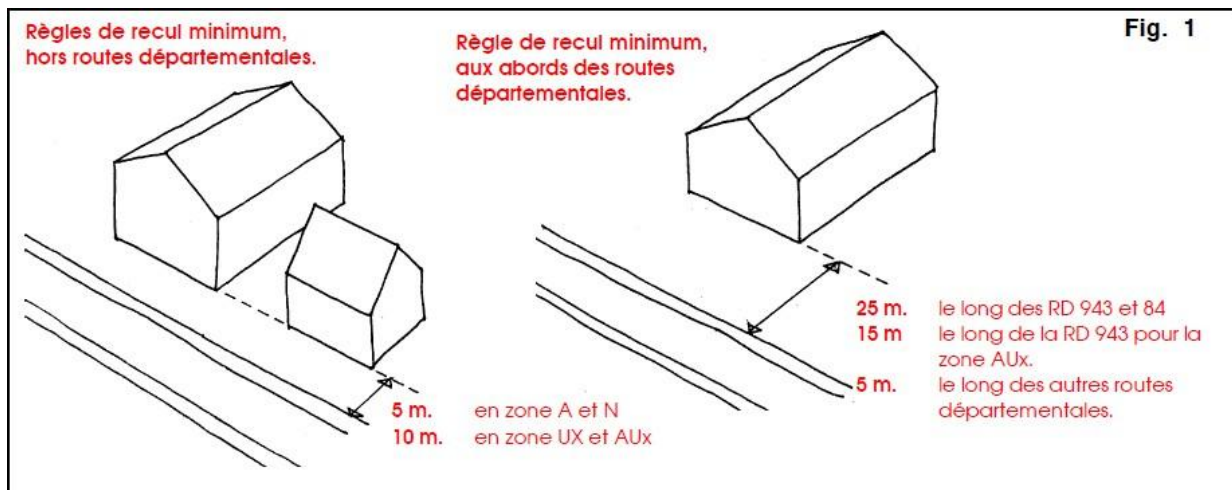


## 1• Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises collectives (par exemple : place; espaces verts; ...), de statut public ou privé, existante ou créées (par exemple : lotissement avec voirie interne), permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de ladite emprise (inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, cession de terrain, ...) les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite.

## 2• Règles d'implantation :

- Les constructions devront s'implanter en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer (fig. 1).
- Ce recul minimum est fixé, par le règlement de chaque zone, à :
  - 5,0 mètres en zones A et N
  - 10,0 mètres en zones UX et AUX
- Cette distance est augmentée les long des axes suivants (fig. 2) :
  - 25,0 mètres par rapport aux RD943 et 84 pour toutes les zones sauf la zone AUX,
  - 15,0 mètres par rapport à la RD 943 pour la zone AUX,
  - 5,0 mètres par rapport aux autres Routes Départementales
- Ces distances ne s'appliquent pas aux cas suivants :
  - constructions ou installations à usage d'infrastructure,
  - d'extension ou d'annexe accolées, si celles-ci n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment à la règle,
  - de reconstruction, à condition de respecter la même implantation,
  - de changement d'affectation d'un bâtiment existant, à condition de respecter la même implantation.

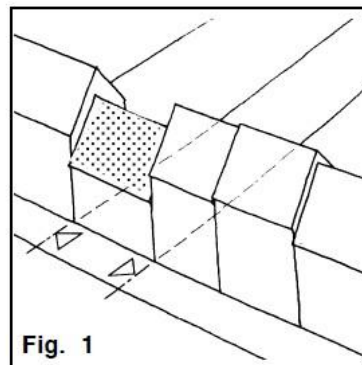


## 1• Règles d'implantation - principe de continuité :

- ❑ Les constructions sur rue devront s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales (fig. 1), afin de maintenir la continuité visuelle de l'alignement sur rue.

### 1.1• Exceptions

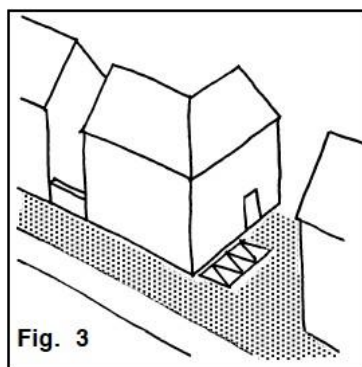
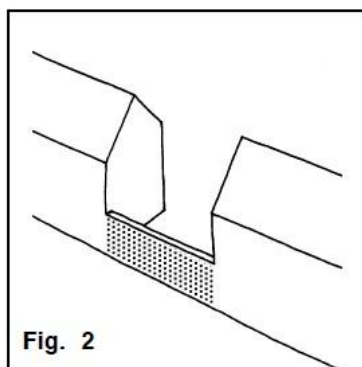
- ❑ Un retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales est admis dans les cas suivants :
  - reconstruction, à condition de conserver l'implantation préexistante,
  - constructions à usage d'infrastructure,
  - implantation au delà de bande constructible à partir de l'alignement, définie par l'article 6 du règlement (cf. fiche suivante - 3e),
  - cas particuliers, liés à la nature, la situation ou la position du bâtiment, inventoriés et illustrés ci-après (2.1 et 2.2).



### 1.2• Maintien de la continuité

- ❑ Dans ces cas particuliers, la continuité visuelle de l'alignement devra être maintenue par une clôture (fig. 2) édifiée, ou conservée, selon les prescriptions de l'article 11.

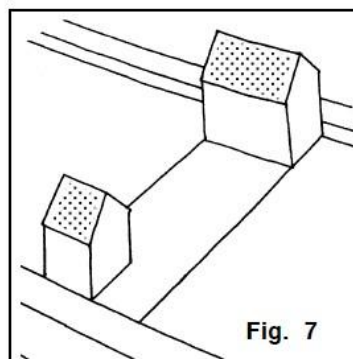
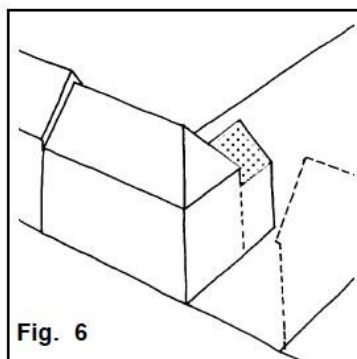
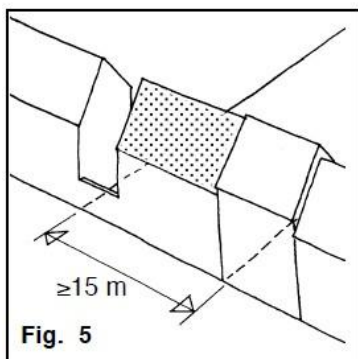
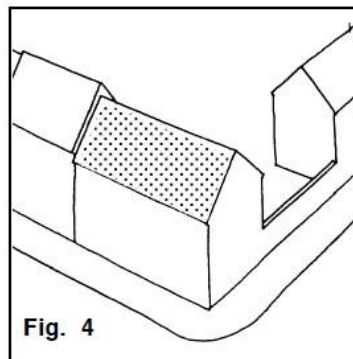
Cette disposition n'est cependant pas imposée pour les commerces, les services et les équipements, à condition que le retrait soit traité en continuité du domaine public (fig. 3),



## 2• Cas particuliers :

### 2•1 Cas où l'implantation en retrait par rapport à une des limites est admise :

- ❑ pour une parcelle située à l'angle de 2 voies (fig. 4),
- ❑ si la parcelle présente une façade sur rue supérieure à 15 mètres (fig. 5),
- ❑ pour l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment existant déjà implanté en retrait par rapport à la limite séparative (fig. 6),
- ❑ si la parcelle est desservie par 2 voies ou des espaces publics (y compris des cours d'eau) et lorsqu'il existe déjà un bâtiment implanté sur les 2 limites séparatives aboutissant à l'une des voies. (fig. 7).



## 2•1 Cas où l'implantation en retrait par rapport aux deux limites est admise :

- Un retrait par rapport aux 2 limites séparatives latérales est admis :
  - s'il s'agit d'une parcelle située à l'angle de 2 voies (fig. 1),
  - si la construction est implantée perpendiculairement à la voie - pignon sur la rue (fig. 2),
  - s'il s'agit de l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment existant déjà implanté en retrait (fig. 3),
  - s'il s'agit d'une parcelle comportant un parc ou espace boisé, afin de préserver les plantations existantes (fig. 4),
  - s'il s'agit de l'extension ou d'un appendice d'un bâtiment implanté sur rue (fig. 5),
  - si la parcelle est desservie par 2 voies ou des espaces publics (y compris des cours d'eau) et lorsqu'il existe déjà un bâtiment implanté sur l'autre voie. (fig. 6).

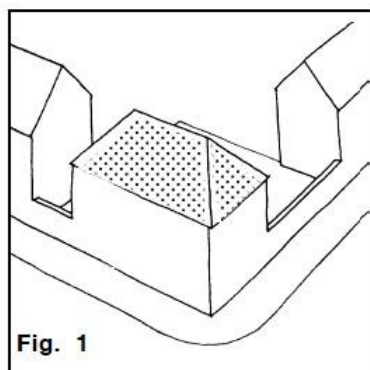


Fig. 1

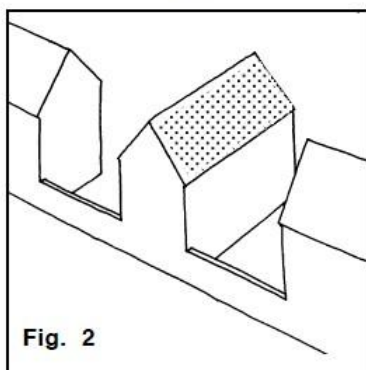


Fig. 2

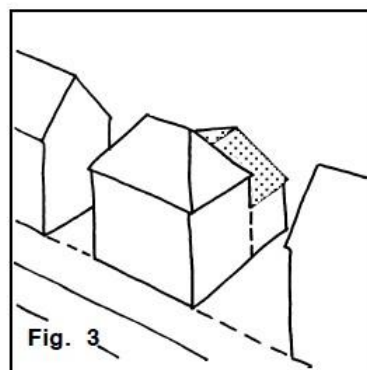


Fig. 3

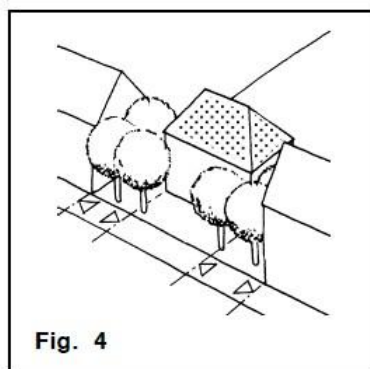


Fig. 4

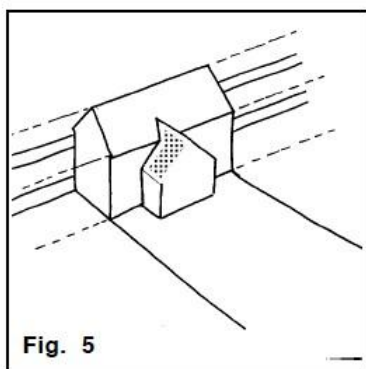


Fig. 5

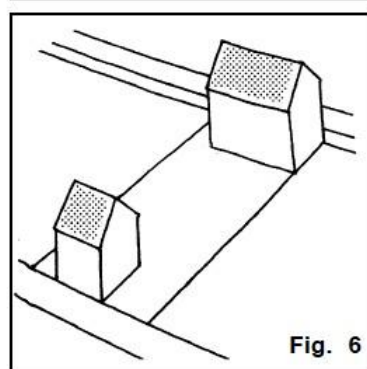
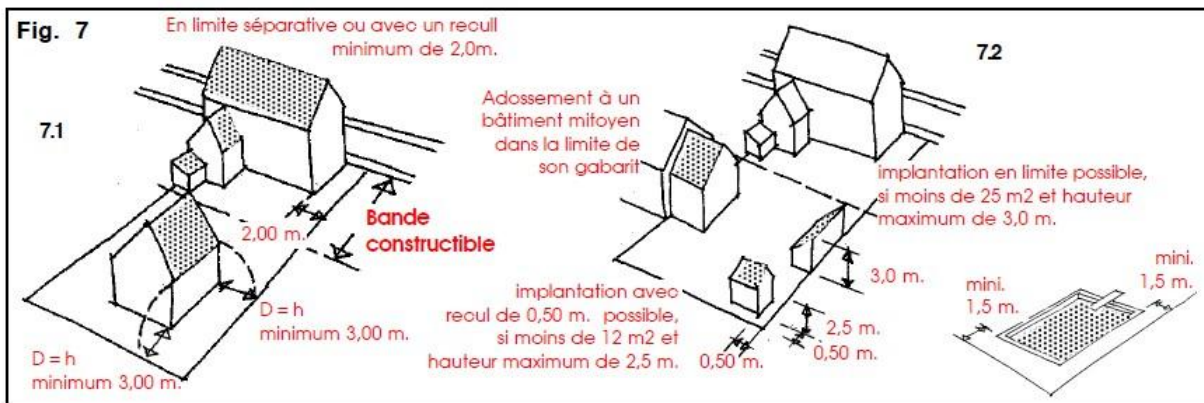


Fig. 6

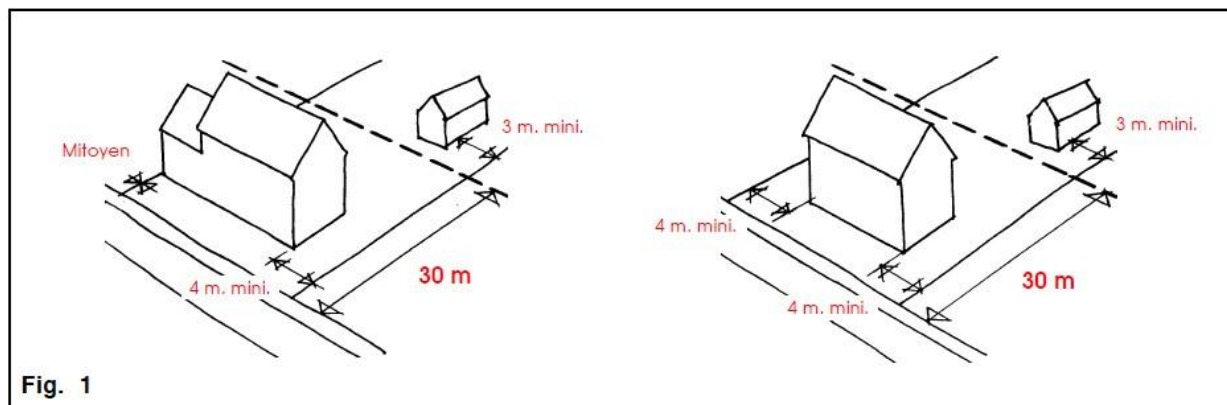
## 3• Retrait par rapport aux limites séparatives :

- Dans la bande constructible, définie à l'article 6 du règlement, le recul minimum lorsque celui-ci est admis (Fig. 7.1) ne pourra être inférieur à **2,00 mètres**.
- Au delà de cette bande constructible, les constructions devront respecter par rapport à la limite séparative, un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3,0 mètres (Fig. 7.1).
- Toutefois, l'implantation avec une distance inférieure ou en limite séparative est admise (Fig. 7.2) :
  - si la construction s'adosse à une construction mitoyenne existante, dans la limite du gabarit de celle-ci,
  - s'il s'agit d'une construction, inférieure à 25 m<sup>2</sup>, implantée en limite séparative dont la hauteur à l'adossement n'excède pas 3,0 mètres,
  - s'il s'agit d'un bâtiment de petite dimension (inférieure à 12,0 m<sup>2</sup>), qui n'excède pas une hauteur de 2,5 m. à l'égout, pour lequel l'implantation est admise à 0,50 m. minimum,
  - pour les piscines non couvertes, dont le bord du bassin devra être à 1,50 mètre de la limite de propriété quelque soit sa position sur le terrain.



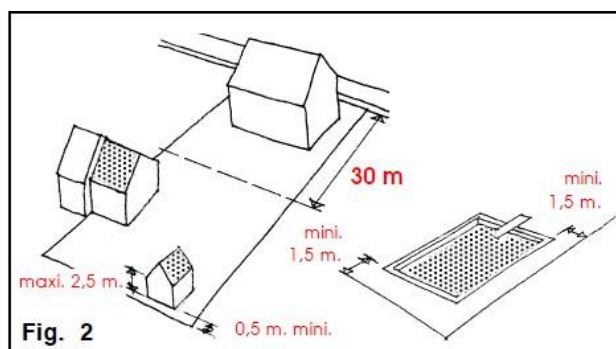
## 1• Règles d'implantation pour toutes les constructions :

- ❑ Dans une bande de 30 mètres définie à partir de l'alignement, les constructions devront s'implanter par rapport aux limites séparatives latérales :
  - soit sur l'une des limites et en retrait par rapport à l'autre limite,
  - soit en retrait par rapport aux deux limites.
- ❑ Au delà de cette bande et par rapport aux autres limites séparatives, elles devront s'implanter en retrait.
- ❑ Dans ces cas, la marge de retrait devra être au moins égale à :
  - 4,0 mètres pour les constructions comprises dans la bande de 30,0 mètres,
  - 3,0 mètres pour les constructions comprises au delà de cette bande.



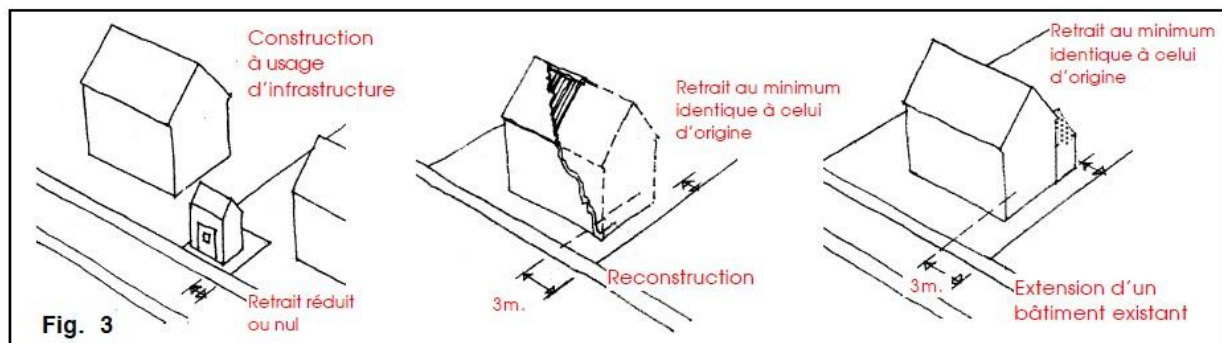
- ❑ Toutefois, la marge de retrait est réduite dans les cas suivants (fig. 2) :

- dans la limite de 0,50 mètre, pour les abris de jardin situés en fond de parcelle, dont la surface au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et dont la hauteur à l'égout de la toiture n'excède pas 2,50 mètres,
- sur la limite séparative, en cas d'adossement à une construction mitoyenne existante, dans la limite du gabarit de ladite construction,
- pour les piscines non couvertes, dont le bord du bassin devra être à 1,50 mètre de la limite de propriété quelque soit sa position sur le terrain.



## 2• Exceptions aux règles d'implantation :

- ❑ Les règles d'implantation définies ci-dessus ne s'appliquent pas (fig. 3) :
  - aux constructions et installations à usage d'infrastructure dont le retrait pourra être réduit, voire nul,
  - en cas de reconstruction, à condition de respecter la même implantation,
  - en cas d'extension ou d'annexe de 20,0 m<sup>2</sup> maximum, accolée au bâtiment principal déjà implanté avec un retrait inférieur, si elle n'a pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment à la règle.





**1• Règles d'implantation pour toutes les constructions, sauf celles à usage d'activités, visées au 3e :**

- Dans une bande de 30 mètres définie à partir de l'alignement, les constructions sur rue devront s'implanter par rapport aux limites séparatives latérales :
  - soit sur l'une ou les deux limites,
  - soit en retrait.
- Au delà de cette bande et ar rapport aux autres limites séparatives, elles devront s'implanter en retrait.
- Dans ces cas, la marge de retrait devra être au moins égale à 3,0 mètres.

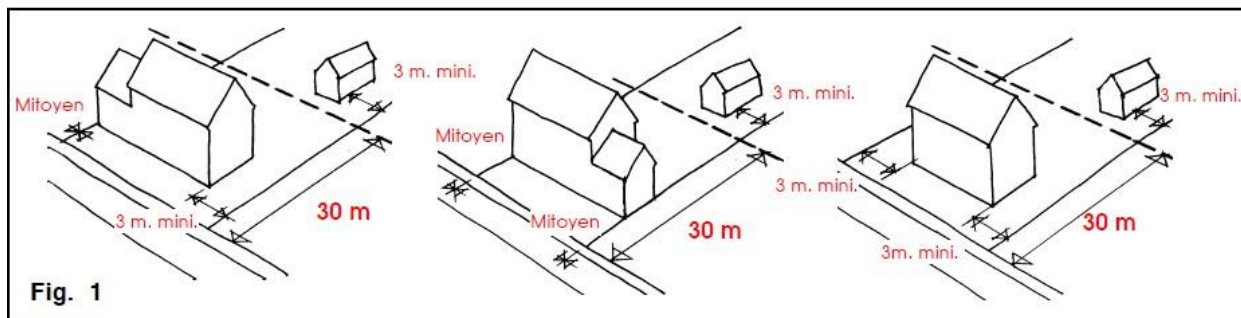


Fig. 1

- Toutefois, la marge de retrait est réduite dans les cas suivants :
  - dans la limite de 2,0 mètres, s'il s'agit d'un mur pignon aveugle ou ne comportant que des baies à verre dormant au sens du Code Civil (fig. 2),
  - dans la limite de 0,50 mètre, pour les abris de jardin situés en fond de parcelle, dont la surface au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et dont la hauteur à l'égout de la toiture n'excède pas 2,50 mètres (fig. 3),
  - sur la limite séparative, en cas d'adossement à une construction mitoyenne existante, dans la limite du gabarit de ladite construction (fig. 3),
  - pour les piscines non couvertes, dont le bord du bassin devra être à 1,50 mètre de la limite de propriété quelque soit sa position sur le terrain.

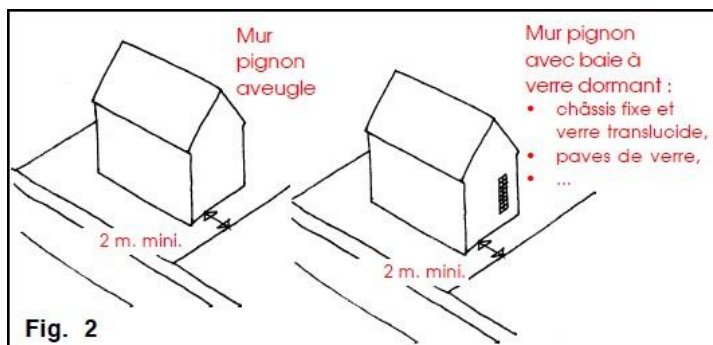


Fig. 2

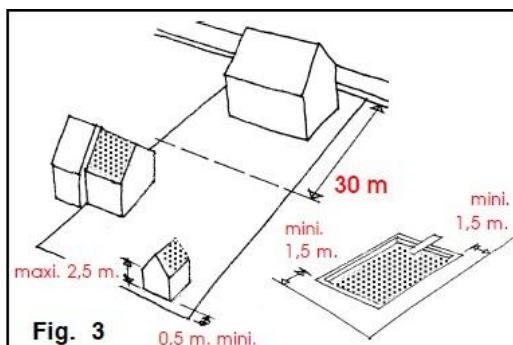
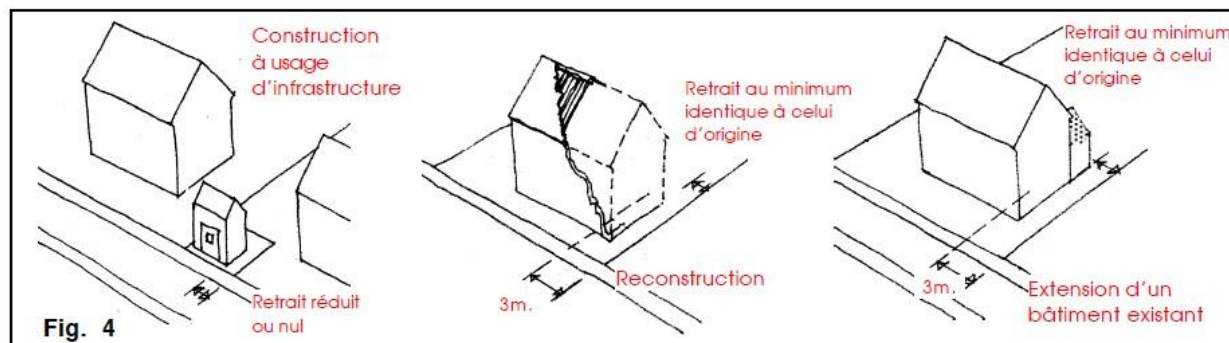


Fig. 3

## 2• Exceptions aux règles d'implantation :

- ❑ Les règles d'implantation définies ci-dessus ne s'appliquent pas (fig. 4) :
  - aux constructions et installations à usage d'infrastructure dont le retrait pourra être réduit, voire nul,
  - en cas de reconstruction, à condition de respecter la même implantation,
  - en cas d'extension ou d'annexe de 20,0 m<sup>2</sup> maximum, accolée au bâtiment principal déjà implanté avec un retrait inférieur, si elle n'a pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment à la règle.

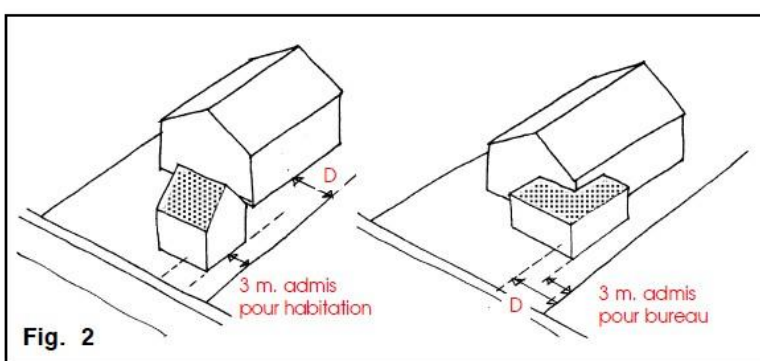
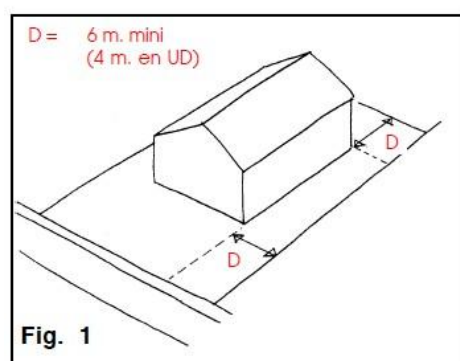


## 3• Règles d'implantation pour les bâtiments à usage d'activités en zone UD :

- ❑ En zone UD, pour les bâtiments à usage d'activités les règles de recul sont celles définies à la fiche suivante.

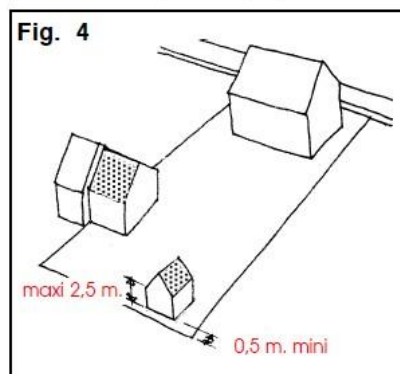
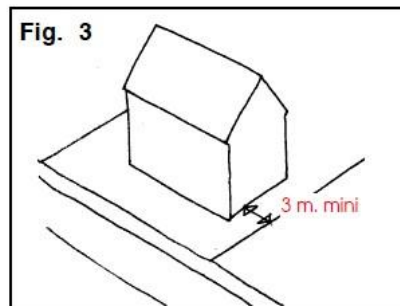
### 1• Règles d'implantation :

- ❑ Les constructions devront s'implanter en retrait de 6,0 mètres au moins des limites séparatives (fig. 1). Toutefois, cette distance est réduite 4,0 mètres en zone UD.
- ❑ Pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, autorisées dans la zone, cette distance est ramenée à 3,0 mètres (fig. 2).



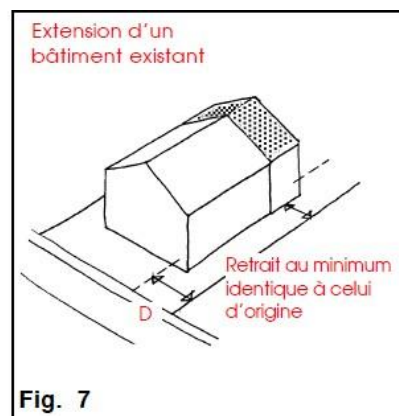
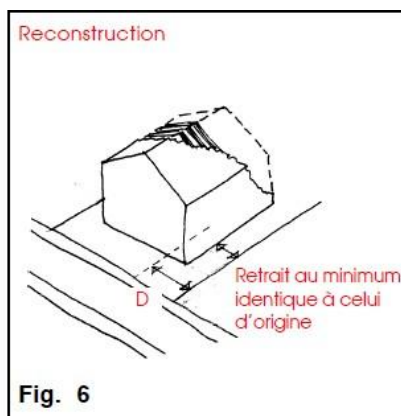
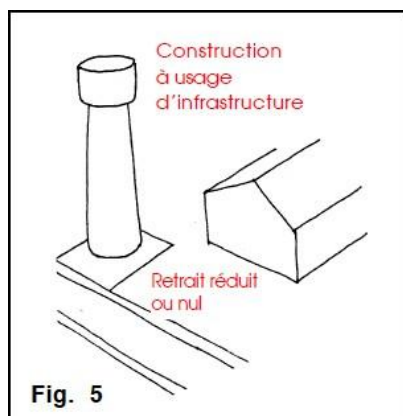
## 2• Règles d'implantation applicables aux constructions à usage d'habitation en secteur(s) identifié(s) compris dans la zone N :

- Pour les constructions à usage d'habitation, autorisées dans un secteur identifié de la zone N, la distance de retrait par rapport à la limite séparative est réduite à **3,0 mètres** (fig. 3).
- Toutefois, la marge de retrait est réduite dans les cas suivants :
  - dans la limite de 0,50 mètre, pour les abris de jardin situés en fond de jardin, dont la surface au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et dont la hauteur à l'égout de la toiture n'excède pas 2,50 mètres (fig. 4),
  - sur la limite séparative, en cas d'adossement à une construction mitoyenne existante, dans la limite du gabarit de ladite construction (fig. 4).



## 3• Exceptions générales aux règles d'implantation :

- Les règles d'implantation définies ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations à usage d'infrastructure (fig. 5),
  - en cas de reconstruction, à condition de conserver la même implantation (fig. 6),
  - en cas d'extension ou d'annexe accolée si celles-ci n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment à la règle (fig. 7).



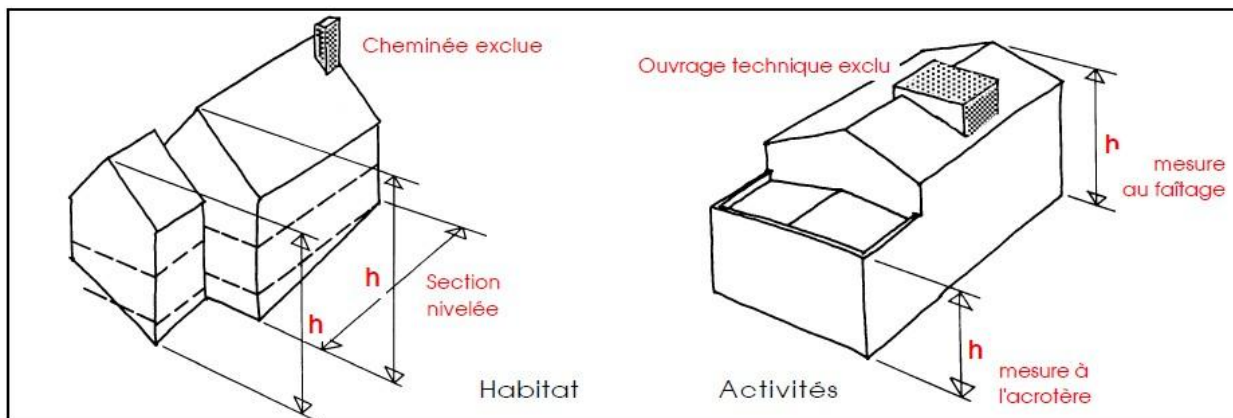
## 1• Définition et principes :

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel, avant tout terrassement, du point le plus bas au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère) en excluant les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Sauf indication contraire précisée en complément de la règle ou des dispositions graphiques particulières portées aux plans de zones ou aux "Orientations d'aménagement".

- En cas de terrain en pente, la mesure définie ci-dessus sera prise par sections nivelées de 15 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Pour ces terrains des adaptations sont admises dans le calcul de la hauteur - cf. 4e fiche suivante N° 10-2.



## 2• Règle de hauteur absolue :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder celles définies par le règlement de zone (article 10) ou par les prescriptions graphiques des "Orientations d'aménagement", si elles existent (cf. pièce N° 4-2-1).

## 3• Exception à la règle de hauteur :

- Les dispositions prévues à l'article 10 ne s'appliquent pas (hauteur supérieure admise) :
  - aux équipements d'infrastructure (fig. 1),
  - aux services publics ou d'intérêt général, lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et à condition que le projet soit particulièrement étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti (fig.1),
  - en cas de reconstruction dans la limite de la hauteur du bâtiment existant précédemment (fig.2),
  - aux aménagements de combles et extensions d'un bâtiment existant dans la limite de sa hauteur préexistante (fig.3.1),
  - en cas d'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction (fig.3.2).

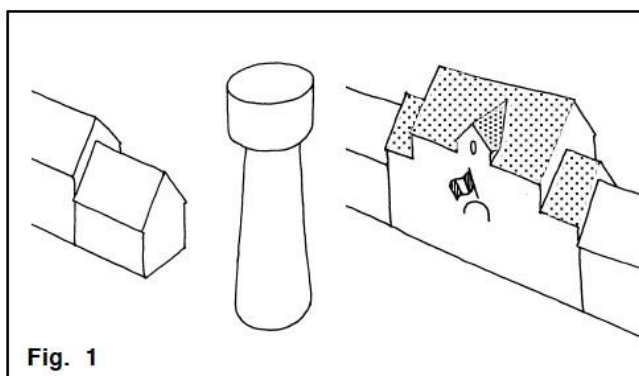


Fig. 1

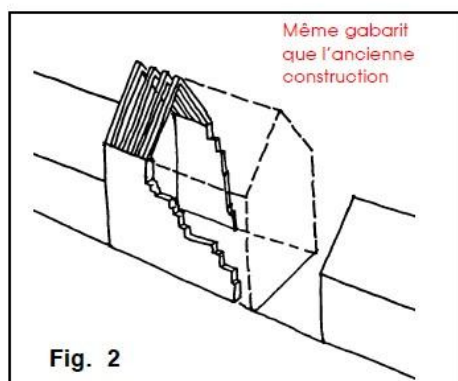


Fig. 2

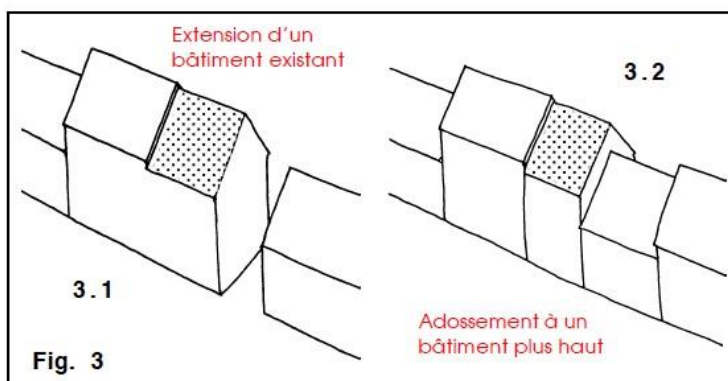
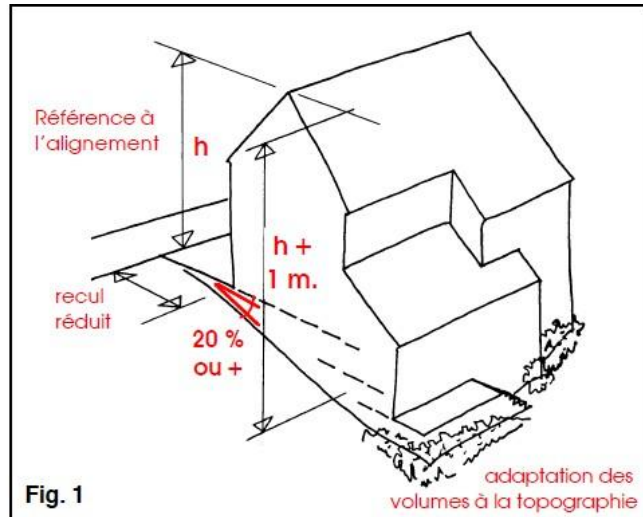


Fig. 3

#### 4• Adaptation de la règle de hauteur :

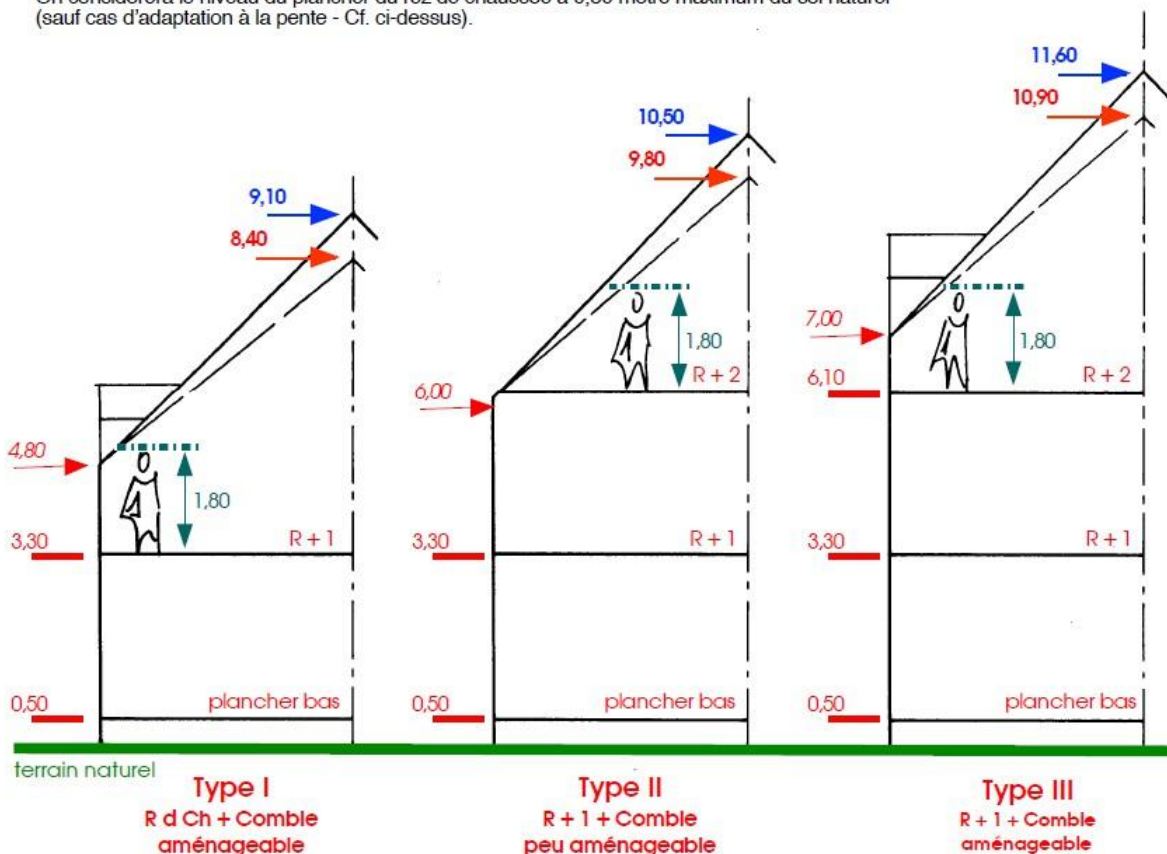
- Pour les terrains présentant une déclivité et situés en contrebas de la voie, la hauteur pourra être calculée à partir de l'alignement sur voirie, à condition :
  - que la construction soit implantée, suivant les prescriptions de l'article 6 (fig. 1) :
    - soit sur cet alignement,
    - soit au plus près de celui-ci : maximum deux fois la marge de recul minimum autorisée, par cet article,
  - que l'intégration au site particulièrement étudiée, notamment par une adaptation du volume bâti à la topographie (fig.1).
- De même lorsque le terrain d'assise présente une pente supérieure à 20 % une hauteur supérieure est admise, dans la limite de 1,00 mètre supplémentaire, à condition que l'intégration au site particulièrement étudiée, notamment par une adaptation du volume bâti à la topographie (fig.1).



#### 5• Illustration de la hauteur suivant les types de bâtiments en habitat individuel (document indicatif, non opposable) :

- Les schémas ci-dessous illustrent la hauteur à considérer, pour un bâtiment de 9,00 mètres de large suivant le nombre de niveau l'habitabilité des combles.

On considérera le niveau du plancher du rez de chaussée à 0,50 mètre maximum du sol naturel (sauf cas d'adaptation à la pente - Cf. ci-dessus).



## 1• Prescriptions - Pentes et volumes des toitures :

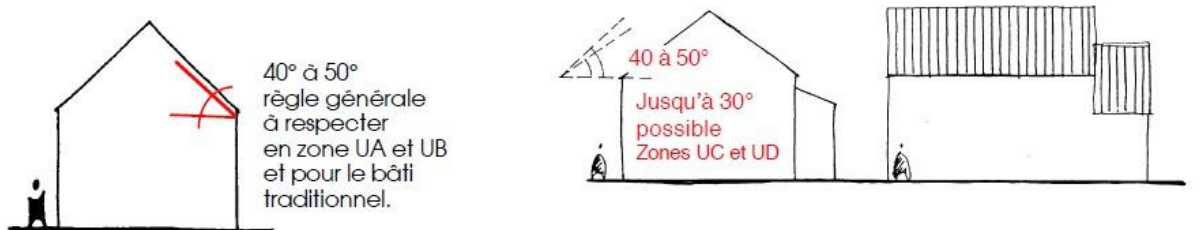
- ❑ Les toitures des constructions devront :
  - soit comporter deux versants principaux de pente comprises entre 40° et 50°,
  - soit être constituées de terrasse, dans les conditions définies ci-après.
- ❑ Toutefois, une pente inférieure est admise, avec un minimum de 30° :
  - en zone UC et UD,
  - pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerces, d'équipement ...
- ❑ Les toitures à croupes sont interdites (sauf pour les lucarnes) en UA et UB.
- ❑ Pour les bâtiments annexes de petite dimension (inférieurs à 20 m<sup>2</sup>) adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, une seule pente de 20° minimum est admise.

Cette disposition s'applique aux vérandas, sans limite de surface, à conditions qu'elles soient bien intégrées au volume de la construction sur laquelle elle s'adosse et à l'environnement urbain immédiat.

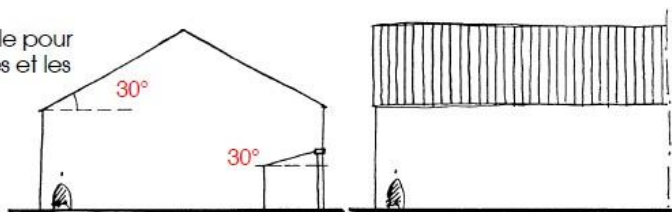
- ❑ Lorsqu'une toiture est comprise dans un ensemble de toitures à pentes sa pente peut être inférieure à 20°, voire nulle (toiture terrasse), à condition que la surface ainsi couverte n'excède pas 30 % de l'ensemble de la toiture.
- ❑ Des adaptations pourront être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.
- ❑ Lorsque l'article 11 du règlement de zone prévoit des adaptations, pour certaines catégories d'immeubles et ensembles immobiliers énumérés (bâtiment public, activités, utilisation d'économie d'énergie, ...) une pente inférieure, voire nulle, peut être admise, de même qu'une toiture courbe si elle s'intègre à une volumétrie de toiture traditionnelle, telle que prévue ci-dessus.

Ces adaptations ne seront admises que si le parti architectural le justifie et en application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme - Cf. rappel fiche 11.0..

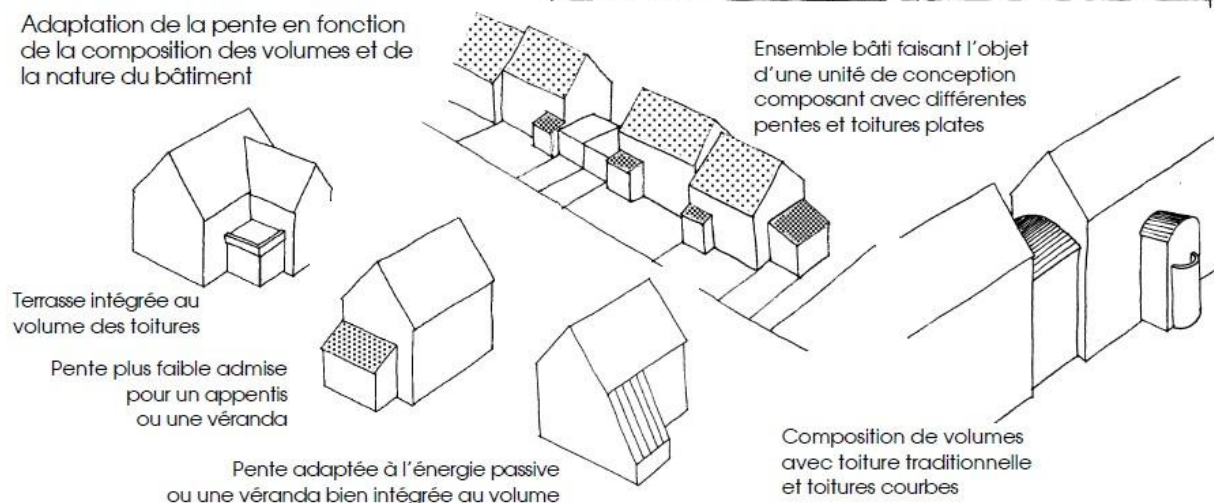
## 2• Illustration des pentes de toitures et des adaptations :



Adaptation de la pente à la volumétrie générale pour les bâtiments à usage d'activités, les commerces et les bâtiments publics,



Adaptation de la pente en fonction de la composition des volumes et de la nature du bâtiment



**Nota :** Compte tenu de la nature des prescriptions ci-dessus, les illustrations ne sont que des exemples d'application de la règle. D'autres dispositifs sont possibles.



### 1• Prescriptions - Matériaux de toiture :

- ❑ Les matériaux de couverture seront traditionnels ou proches de ceux-ci (aspect similaire).
- ❑ En zone UA, UB et pour la restauration des bâtiments traditionnels :
  - On retiendra les matériaux ci-après ou des matériaux d'aspect similaire :
    - les petites tuiles plates de Bourgogne, rouge flammée,
    - les tuiles mécaniques, petit moule, d'aspect plat, sans côtes apparentes,
    - les tuiles à relief de type losangées ou à côtes.
  - Les rives, arêtières et faîtages, devront être en concordance avec les matériaux de couverture utilisés.
  - D'autres matériaux peuvent être utilisés (zinc prépatiné ou quartz, cuivre, éventuellement ardoise) pour les éléments de toitures complexes ou la restauration de bâtiments traditionnels existants.
  - Les souches de cheminées anciennes directement visibles de la voie publique et qui entrent dans la composition d'un ensemble immobilier ou d'un alignement devront être conservées.
- ❑ Dans les autres cas, on s'appliquera à se rapprocher des prescriptions ci-dessus.
- ❑ Sont interdits, les matériaux industrialisés (fibrociment, tôle, bardage PVC, bac acier, ...).

### 2• Cas particuliers - exceptions aux prescriptions :

- ❑ Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions ou éléments de construction de type véranda ou verrière, s'ils sont bien intégrés à la toiture.,
  - aux bâtiments d'exploitations agricoles distincts des bâtiments traditionnels, édifiés avec des matériaux contemporains (ex. : bardages), pour lesquels on se reportera à la fiche 11-10.
- ❑ Lorsque l'article 11 du règlement de zone prévoit des adaptations, pour certaines catégories d'immeubles et de techniques énumérés (bâtiment public, activités, économie d'énergie, ...) d'autres matériaux sont admis (par exemple : plaques de tôles métalliques nervurée ou fibrociment, zinc, matériaux justifiés par des dispositifs d'énergie renouvelable ou s'harmonisant avec ceux-ci, ...), si le parti architectural le justifie et à condition de s'intégrer au bâti environnant.

### 3• Illustration de l'aspect et des matériaux des toitures :

Les toitures sont des éléments essentiels du paysage bâti.



Pour les couvertures, on recherchera donc à respecter les pentes et les matériaux les mises en œuvre traditionnelles notamment en utilisant la tuile plate de Bourgogne.



Et l'on conservera les souches de cheminées (ainsi que les lucarnes) qui participent au rythme de l'alignement sur rue.



D'autres matériaux peuvent être également utilisés, comme l'ardoise, notamment pour les restaurations



Des matériaux similaires peuvent être utilisés dans les zones UC et UD, à condition de conserver l'aspect et la couleur des couvertures environnantes et de présenter plusieurs nuances de couleur entre les différentes tuiles.



**Nota :** Compte tenu de la nature des prescriptions ci-dessus, les illustrations ne sont que des exemples d'application de la règle. D'autres dispositifs sont possibles.



#### 4° Compléments sur les matériaux de toitures :

- La tuile de plate de Bourgogne doit s'imposer en couverture dans les cas où la pente de toit le permet ;
- La tuile mécanique plate, à moins de présenter l'aspect de la petite tuile plate traditionnellement posée à raison de 60 unités par mètre carré, n'est pas traditionnelle et n'est donc pas autorisée ;
- L'emploi de l'ardoise en restauration de couvertures anciennes est permis lorsque la construction était destinée dès l'origine à recevoir ce matériau.

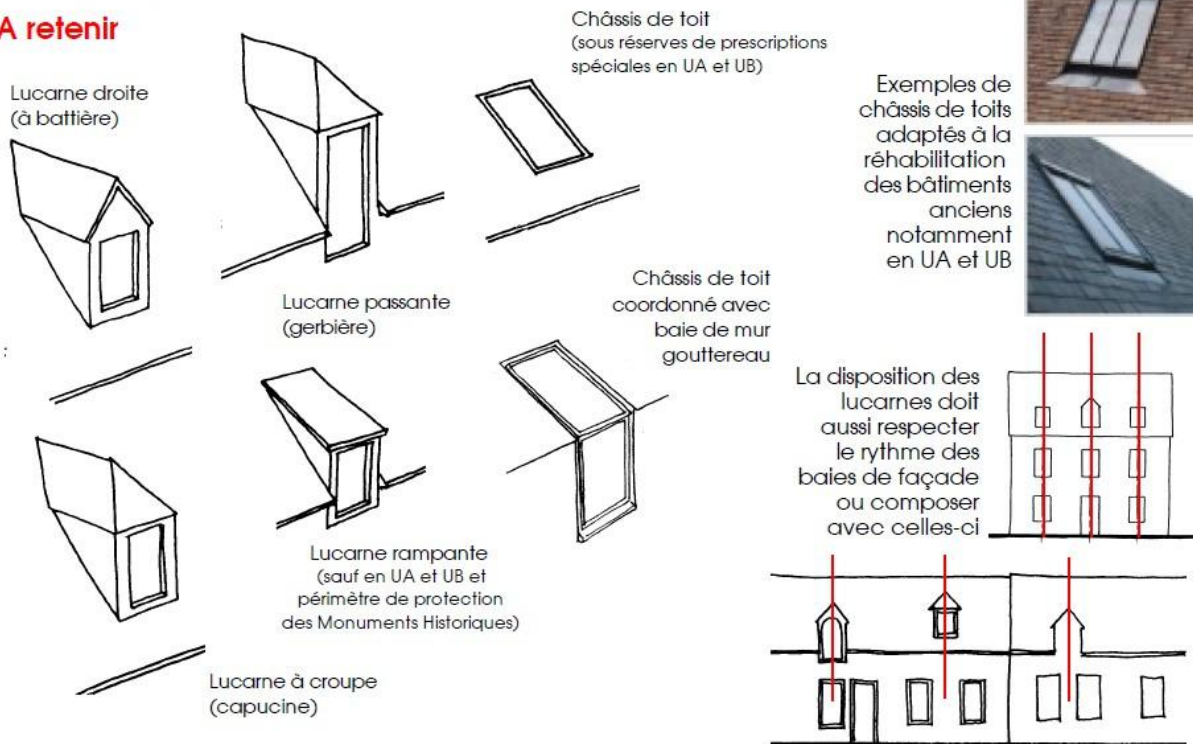
#### 1• Prescriptions - Percements des combles :

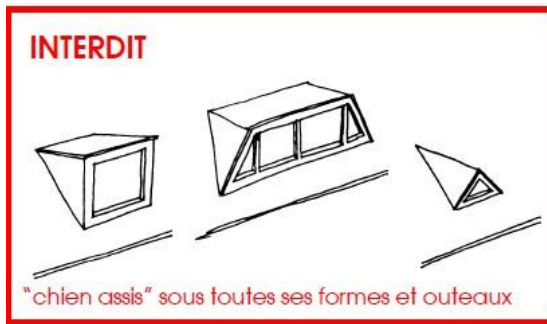
- ❑ Les relevés de toitures, dits "chien assis", sont interdits.  
Toutefois, les lucarnes "rampantes" sont admises si elles respectent les proportions traditionnelles, sauf en zone UA et UB.
- ❑ L'éclairage des combles sera assuré :
  - Soit par des ouvertures en pignon,
  - Soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, droites (à battière), à croupe (à capucine),
  - Soit par des châssis de toit contenus dans le plan des versants et intégrés à la toiture, dont les proportions resteront discrètes, en rapport avec la toiture et plus hautes que larges.
- ❑ De plus, en zones UA et UB, ces châssis de toit seront de dimension maximale de 78 x 98 cm et adaptés à la réhabilitation des bâtiments anciens (du type : "gamme "patrimoine"). Il ne sera accepté que deux châssis maximum par versant de couverture.
- ❑ Les lucarnes et les baies de toitures seront disposées en respectant le rythme des percements de la façade, ou en composition avec celui-ci.
- ❑ Lorsque l'article 11 du règlement de zone prévoit des adaptations, pour certaines catégories d'immeubles et ensembles immobiliers énumérés (bâtiment public, activités, utilisation d'économie d'énergie, ...) d'autres dispositifs peuvent être admis, si le parti architectural le justifie (par exemple : verrières, type "atelier d'artiste", châssis de toit carrés ou horizontaux, ...).

#### • Illustration des dispositifs d'éclairage des combles :

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes respectant les proportions traditionnelles ou par des baies de toiture, si elles sont réduites et de proportions plus hautes que larges.

##### A retenir





L'éclairage des combles peut également être assuré par des percements en façades, soit sur pignon, soit sur le mur gouttereau.



Ces dernières fenêtres dites "d'attique" s'ordonnent par rapport aux autres fenêtres de la façade mais avec des proportions et de formes différentes (généralement de taille plus réduite).



## 1. Prescriptions - Aspect des façades :

- ❑ Le blanc pur est interdit.
  - ❑ Sont interdits :
    - Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
    - Les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC, ...),
    - Les parpaings et briques creuses destinés à être enduits, utilisés à l'état brut.
  - ❑ Les maçonneries seront d'aspect traditionnel :
    - en pierre ou brique de parement avec joints au mortier de chaux,
    - ou recouvertes d'un enduit.
  - ❑ Les enduits seront de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier.  
Leur couleur sera sélectionnée dans la palette des teintes ci-après.  
Leur finition sera :
    - en zones UA, UB et pour la restauration des bâtiments traditionnels : d'aspect taloché ; taloché à l'éponge ; lissé à la truelle ou gratté,
    - dans les autres cas, d'autres finitions peuvent être admises, à l'exclusion des aspects grossiers (types : mouchetis ; tyrolien ; rustique, ribbé ; ...).
  - ❑ Les murs en briques apparentes devront être construits en briques pleines (ou perforées) ou en plaquettes scellées.  
Les couleurs seront choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales :
    - Rouges orangés,
    - Bruns rouges.  
Sont exclues les briques de teinte claire (jaunes, beiges, ...) et tigrées.
  - ❑ Les encadrements et chaînages pourront être :
    - en briques apparentes, comme ci-dessus,
    - en pierre naturelle ou d'aspect pierre,
    - et pour les encadrements, lissés ou avec un listel de tonalité plus claire que l'enduit.
  - ❑ Les façades ou éléments de façades à structure bois apparente seront peints en recherchant une harmonie entre la couleur du bois et celle de l'enduit.  
Les vernis et lasures sont exclus dans les zones UA, UB et pour la réhabilitation de constructions traditionnelles.
  - ❑ Lorsque l'article 11 du règlement de zone prévoit des adaptations, pour certaines catégories d'immeubles et de techniques énumérés (bâtiment public, activités, économie d'énergie, ...) d'autres couleurs et matériaux sont admis (par exemple : bois, verre, matériaux justifiés par des dispositifs d'énergie renouvelable ou s'harmonisant avec ceux-ci, ...), si le parti architectural le justifie et à condition de s'intégrer au bâti environnant.
- 
- Les finitions d'enduit projeté et écrasé, ainsi que les baguettes d'angles, sont prosrites.



## 2• Illustration de l'aspect des façades :

Finition  
de l'enduit

**A RETENIR**



Jeté truelle fin



Gratté moyen



Gratté traditionnel



Gratté fin



Gratté grésé



Taloché



Taloché fin

Association de matériaux traditionnels :  
brique rouge à brun, pierre naturelle,, enduit, ...

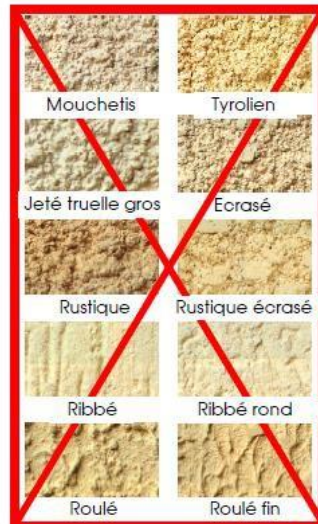


Gamme de couleurs de l'enduit

(d'autres couleurs peuvent être demandées par l'Architecte des Bâtiments de France, selon la situation de l'immeuble)



**INTERDIT**



**Nota :** Compte tenu du mode de reproduction, le rendu des couleurs n'est qu'indicatif.

## 1• Prescriptions - Percements et menuiserie - Formes et couleurs :

- ❑ Les percements, devront s'inspirer des proportions de l'architecture locale traditionnelle.
  - En zones UA, UB et pour la restauration des bâtiments traditionnels :
    - les portes et fenêtre devront être toujours plus hautes que larges,
    - les porte de garages devront être plus hautes que larges ou éventuellement carrées, basculantes ou à battants, sans éléments horizontaux.
- ❑ D'autres dispositions sont admises ponctuellement, en composition avec la façade et sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-21 (rappelé à la fiche 11.0), par exemple : porte-fenêtre, bow-window, pavés de verre, petite fenêtre carrée, porte de garage, vitrine commerciale, ...).
- ❑ Les volets seront :
  - en zones UA, UB et pour la restauration des bâtiments traditionnels :
    - soit, pleins en planches verticales sans écharpe,
    - soit, persiennés - en totalité ou en partie,
    - et les volets roulants interdits.
  - dans les autres cas, d'autres dispositifs sont admis et les volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de l'encadrement.
- ❑ Les fenêtres, portes, portails et volets seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies dans les teintes suivantes :
  - blanc cassé à gris clair,
  - blanc perlé ou ivoire clair,
  - gamme des gris bleus,
  - gamme des gris verts,
  - gamme des ocres rouges.
- ❑ Les ferrures devront être de couleur identique à celle du volet.
- ❑ Les ferronneries seront de tonalité sombre.
- ❑ En zones UA, UB et pour la restauration des bâtiments traditionnels, le blanc pur, les vernis et lasures sont interdits.

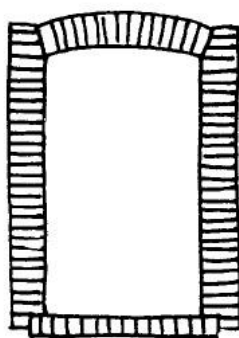
Dans les autres cas, ces dernières sont admises, si elles présentent un aspect proche de celui de la peinture traditionnelle., telle que définie ci-dessus.
- ❑ Lorsque l'article 11 du règlement de zone prévoit des adaptations, pour certaines catégories d'immeubles énumérés (bâtiment public, activités, économie d'énergie, ...) d'autres couleurs et matériaux sont admis (par exemple : bois, verre, matériaux justifiés par des dispositifs d'énergie renouvelable ou s'harmonisant avec ceux-ci, ... ), si le parti architectural le justifie et à condition de s'intégrer au bâti environnant.



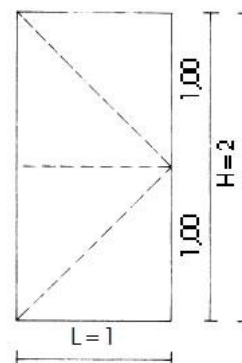
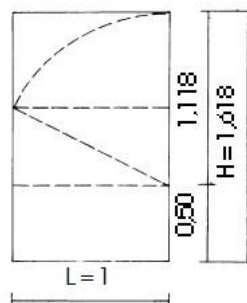
## 2• Illustration des proportions

La proportion des baies et aussi de l'encadrement en briques (ou autre) participent à l'aspect de la façade.

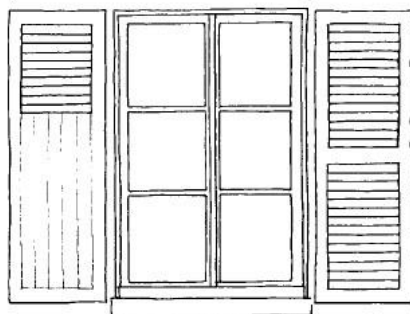
Il faut respecter les principes d'harmonie des formes et se rapprocher des proportions du bâti ancien : exemples pour les percements courants.



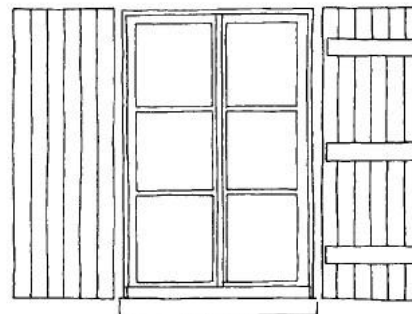
Proportions à retenir



Menuiseries à retenir  
(Seules admises en UA et UB)



Menuiseries simples composées de fenêtres à un ou deux "petits bois" horizontaux par vantail (sans "petits carreaux") avec, de préférence, des volets persiennés ou pleins à barre horizontale sans écharpe. (obligatoire en zone UA et UB)



## 3• Illustration des proportions et couleurs :

Dans le bâti ancien, comme pour les constructions récentes la couleur des menuiseries est déterminante dans la perception de la façade dans son ensemble.

Les volets colorés, vont animer la façade et en s'harmonisant avec sa couleur, la valoriser et l'animer.

Plusieurs teintes peuvent être employées. On les sélectionnera parmi les nuances ci-après, ou dans des teintes similaires.



Adaptation pour certaines ouvertures



**Nota :**

Compte tenu du mode de reproduction, le rendu des couleurs n'est qu'indicatif. On se reportera à un nuancier RAL, à partir des références indiquées.

Les références à 7 chiffres -

## INTERDIT

Les reprises qui ne respectent pas les proportions des percements d'origine, l'ajout de matériaux hétéroclites et les couleurs qui ne s'harmonisent pas avec la façade.



Fausse imposte avec rajout d'un linteau en bois peint qui dénaturent les proportions et l'harmonie de la façade.

Couleur fade "ton bois" qui rend la façade terne  
Linteau en bois "ton brique"

La diversité d'aspect d'un même matériau. Ici le bois : naturel et patiné pour l'ancienne porte, clair de type résineux et foncé de type exotique pour les reprises.



**tonalités  
non adaptées**

Huissières en bois  
exotique foncé

Volets vernis  
de teinte claire



## 1• Prescriptions pour les clôtures sur voies et espaces public :

- ❑ Les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics.

Toutefois, des adaptations sont possibles :

- pour l'entrée des véhicules et les aires de stationnement adjacentes à celle-ci, si les conditions d'accès le justifient, notamment pour ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants),
- lorsque la clôture est intégrée aux plantations,
- dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt général, de commerces et de locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

- ❑ Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit par un mur d'une hauteur minimum de 1,70 m, avec un maximum de 2,00 m, édifié tant pour la nature des matériaux que pour leur couleur selon les prescriptions définies pour les murs de façade (voir cette fiche).
- soit, d'un muret d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmonté d'une grille à barreaudage vertical. Celui-ci pourra être doublé d'une haie d'essence locale d'une hauteur équivalente selon les prescriptions de l'article 13,
- soit d'une haie vive (selon les prescriptions de l'article 13), doublée d'un grillage intérieur (hors zones UA et UB).

La combinaison de ces différents types de clôtures est possible.

- ❑ Les portails et portillons, seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux.

Leur couleur sera sélectionnée parmi celles définies pour les menuiseries (voir cette fiche).

En UA et UB, ne seront admis que :

- les formes droites ;
- les couleurs sombres : vert ; bleu ; brun ; rouge ; anthracite.

- ❑ Sont interdits :

- les clôtures ou éléments de clôtures en pierre reconstituée, à bossage ou non, ainsi que les plaques et potelés industrialisés, en ciment,
- les grilles en fer forgé très ouvragées, les portails en "roues de charrettes" et autres décors originaux,
- les panneaux de bois industrialisés, et haies artificielles.

- ❑ Les clôtures existantes en pierres naturelles seront préservées et restaurées avec les mêmes matériaux ou enduites dans les mêmes tonalités que la pierre d'origine ou selon les prescriptions définies pour les murs de façade (voir cette fiche).

## 2• Illustration des prescriptions :

La clôture constitue un élément essentiel de continuité et de perception du paysage urbain.

Elle prolonge l'espace bâti dans le tissu ancien et dans tous les cas marque la limite du privé et du public.

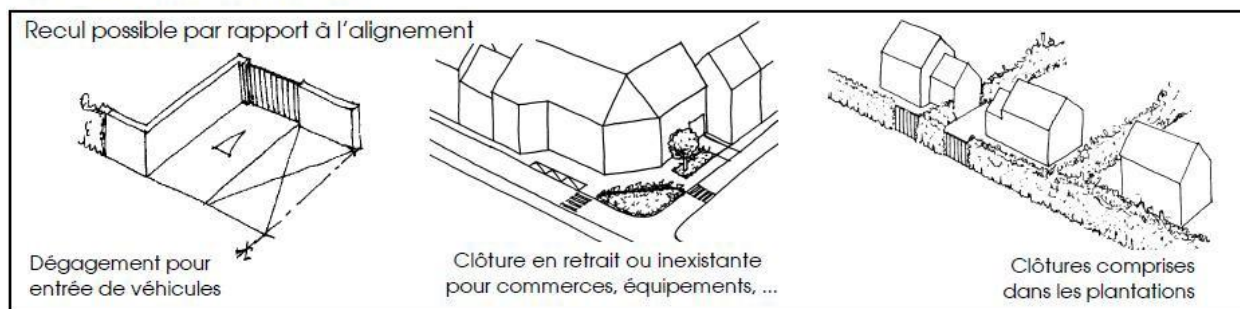
On préférera les clôtures sobres, inspirées des clôtures traditionnelles.



En zone UA et UB, seuls les murs pleins sont admis et éventuellement les murs bahuts surmontés d'une grille à barreaudage vertical, s'il s'intègre dans la continuité de l'alignement ou ne rompent pas une continuité existante.

Dans les autres sites, on pourra s'autoriser une plus grande liberté tout en respectant le principe de sobriété - cf. fiche suivante.

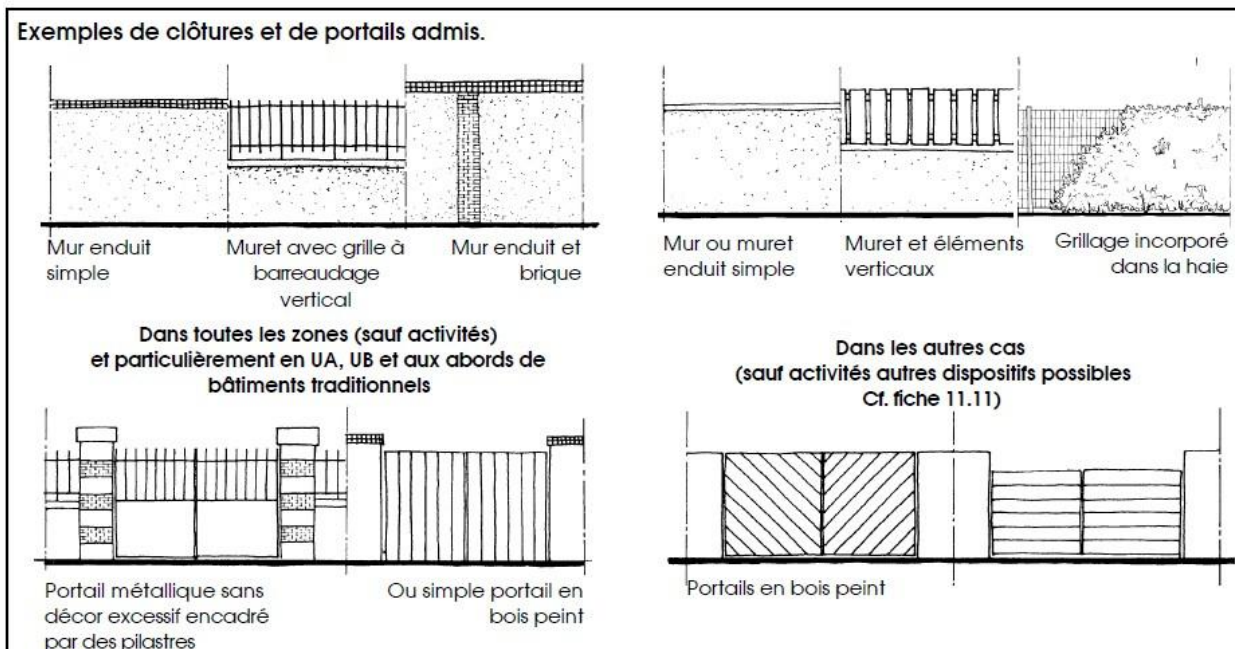
Les clôtures seront toujours implantées à l'alignement (principe de continuité urbaine), sauf dans certains cas particulier.





## 2• Illustration des prescriptions (suite) :

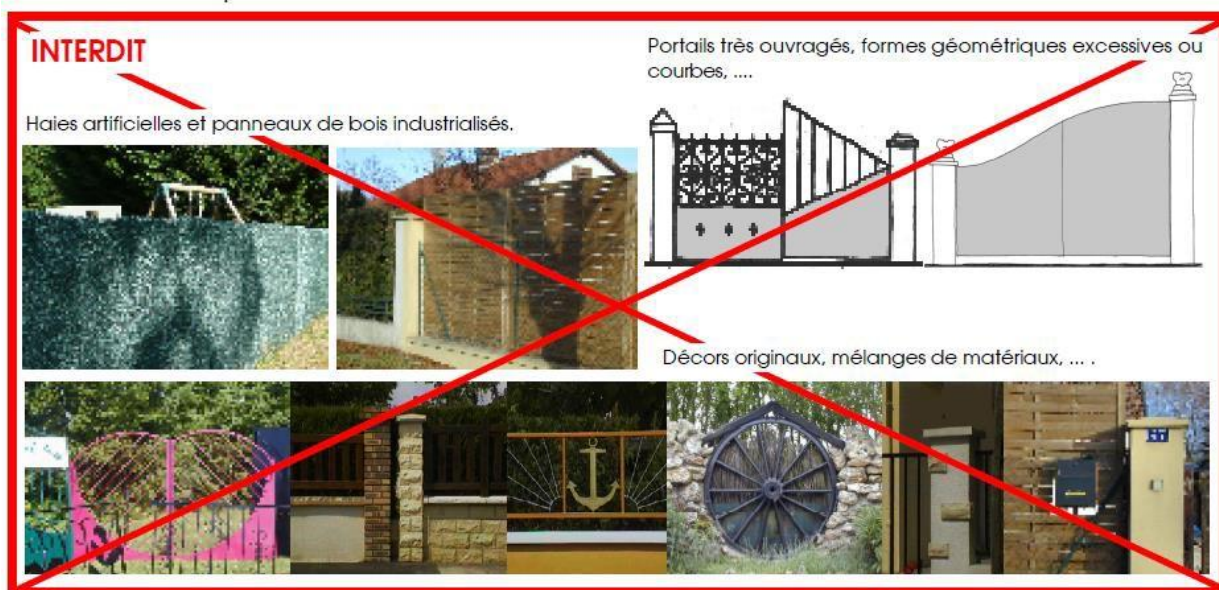
On retiendra suivant la localisation du mur :



Dans la majorité des cas, on préférera un simple mur enduit associé à de la végétation.



Par contre sont à proscrire :





## 1• Prescriptions concernant le traitement des abords, les abris de jardins et les antennes paraboliques

### 1-1 Traitement des abords

- ❑ Les espaces libres non affectés aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être traités soit en cour, soit en jardin d'agrément et plantés suivant les prescriptions de l'article 13.
- ❑ Les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et autres installations et travaux divers ayant un impact sur l'environnement, devront :
  - soit faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après,
  - soit être compris dans un bâtiment ou un mur d'enceinte les isolant visuellement de l'espace public et des propriétés voisines.
- ❑ Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos ou d'une enceinte, ou (si possible) enterrées, ou encore masquées par un écran végétal suivant les prescriptions de l'article 13.

### 1-2 Abris de jardin

- ❑ Des adaptations aux prescriptions, concernant les toitures et façades, sont admises pour les abris de jardins non directement visibles de l'espace public :
  - la pente de toiture pourra être inférieure à celles définies pour les constructions principales,
  - les façades pourront être constituées :
    - de bois naturel d'aspect foncé (les vernis, lasures et le blinc pur sont interdits),
    - de bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat

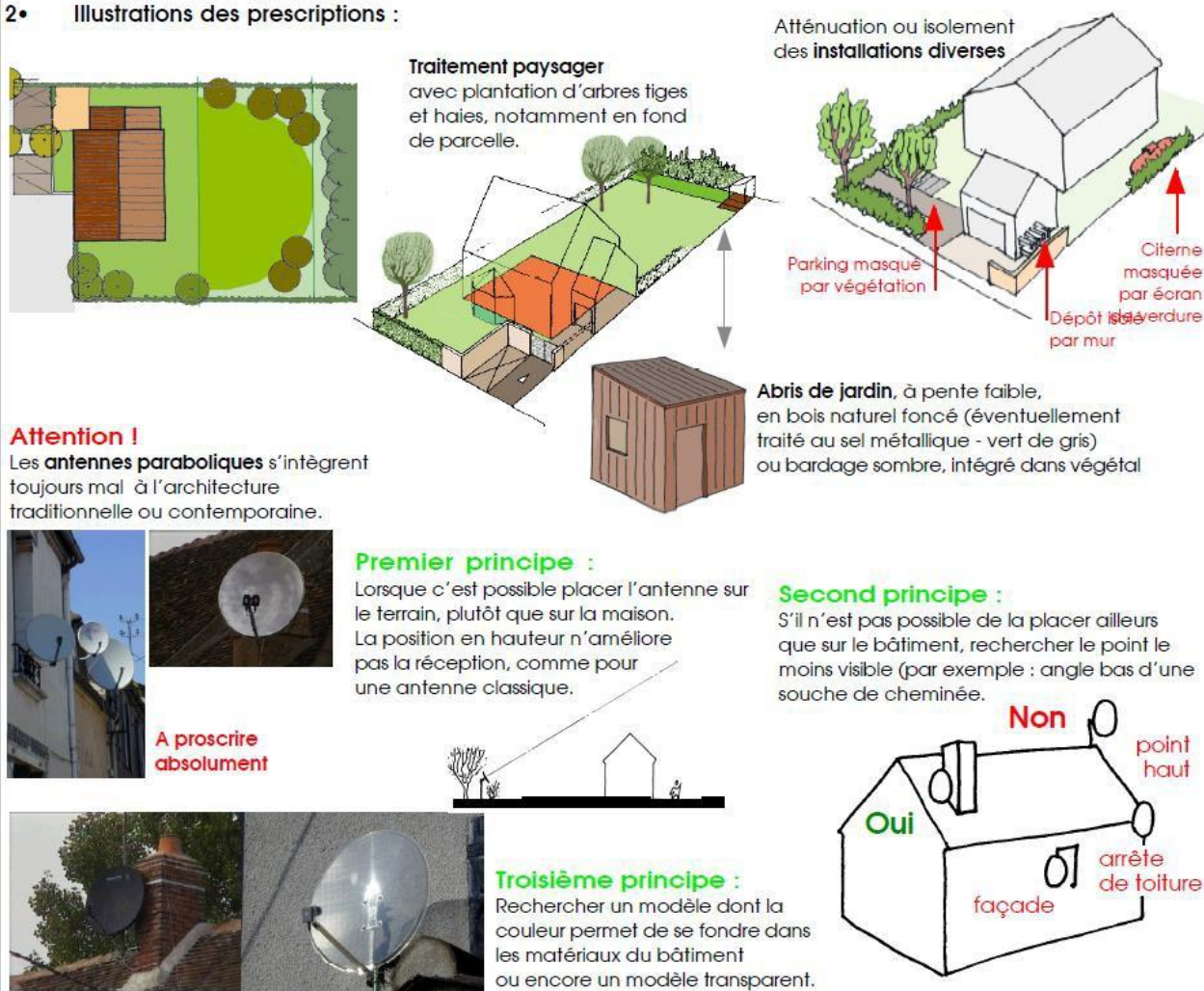
### 1-3 Antennes paraboliques

- ❑ Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée : absence de terrain, orientation du bâtiment, ...

Elles seront si nécessaire peintes pour assurer leur intégration au support.

Leur implantation sur une façade visible de l'espace public est interdite.

## 2• Illustrations des prescriptions :



## 1• Prescriptions concernant la volumétrie et l'aspect des toitures et façades des bâtiments à usage d'activités et agricoles :

### 1-1 Volumes et toitures

- ❑ Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- ❑ Les toitures seront :
  - à deux pentes principales pour les bâtiments agricoles ou d'activités,
  - ou masquées par un acrotère pour les constructions à usage d'activités.
- ❑ Toutefois, des adaptations sont admises pour les hôtels et restaurants et les éléments de bâtis qui participent à l'animation des volumes et façades ou constituent des liaisons entre deux bâtiments

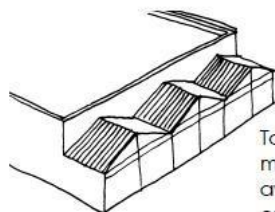
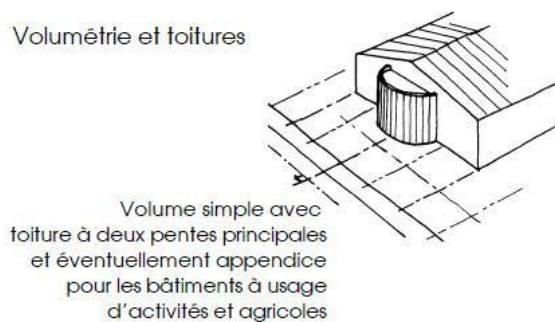
### 1-2 Aspect des toitures et des façades

- ❑ Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités compatibles avec l'environnement, à l'exclusion du blanc pur, du blanc cassé et des couleurs vives.
- Toutefois, ces dernières peuvent être ponctuellement utilisées pour les façades, si elle correspondent à l'image de marque de l'entreprise, notamment pour les enseignes.
- ❑ Les couleurs seront sélectionnées parmi les teintes référencées ci-après, ou dans des teintes similaires.
- Toutefois, à condition de respecter les principes du premier alinéa ci-dessus et les principes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations sont possibles, dans les cas suivants :
- s'il s'agit d'aménagement, d'extension ou d'ajouts de nouveaux bâtiments, les teintes initialement existantes peuvent être conservées,
  - pour les bâtiments jouxtant une zone déjà urbanisée, d'autres teintes plus en harmonie avec les couleurs dominantes des façades des constructions existant dans ladite zone sera recherchée, en référence aux dispositions de l'article 11 de cette zone.



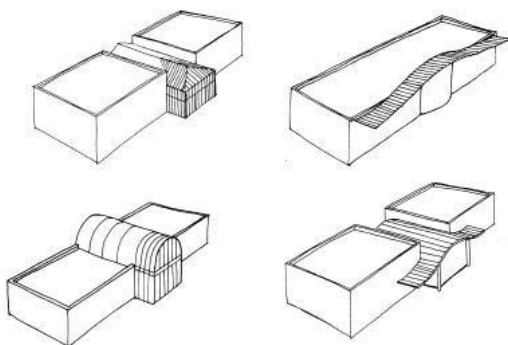
## 2• Illustrations :

### Volumétrie et toitures



Toiture principale masquée par un acrotère, avec toitures à pentes en complément pour les bâtiments d'activités.

Exemples (non exhaustifs) d'éléments de toitures qui participent à l'animation des volumes et toitures



### Nuancier de couleurs

#### A• Bâtiments agricoles et d'activités

|       |      |  |
|-------|------|--|
| RAL : | 1019 |  |
| RAL : | 1020 |  |
| RAL : | 6003 |  |
| RAL : | 6011 |  |
| RAL : | 6013 |  |
| RAL : | 6021 |  |
| RAL : | 6025 |  |
| RAL : | 7002 |  |
| RAL : | 7006 |  |
| RAL : | 7008 |  |
| RAL : | 7032 |  |
| RAL : | 7034 |  |

#### B• Bâtiments agricoles exclusivement

|                                    |                                                                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Bois naturel foncé<br>d'aspect mat |  |
| RAL :<br>1000                      |  |
| RAL :<br>3009                      |  |
| RAL :<br>8014                      |  |

#### C• Bâtiments d'activités exclusivement

|       |      |  |
|-------|------|--|
| RAL : | 9002 |  |
| RAL : | 9006 |  |
| RAL : | 9023 |  |
| RAL : | 7038 |  |
| RAL : | 7047 |  |
| RAL : | 5014 |  |

#### Nota :

Compte tenu du mode de reproduction, le rendu des couleurs n'est qu'indicatif. On se reportera à un nuancier RAL, à partir des références indiquées.



## 1• Prescriptions concernant le traitement des abords, les clôtures et enseignes

### 1-1 Clôtures sur voie

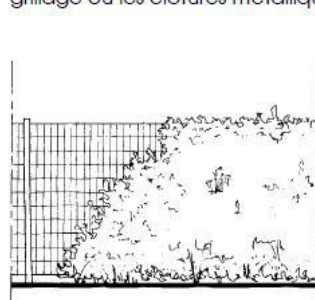
- 2 Les clôtures seront constituées, selon les zones ou secteurs :
  - soit d'un simple grillage posé sur poteaux fins,
  - soit d'une haie doublée, ou non, d'un grillage,
  - soit d'un grillage à mailles verticales rigides, posés sur poteaux métalliques fins, vert foncé ou noir.
  - soit d'une clôture s'harmonisant avec celles environnantes et/ou les bâtiments traditionnels en référence aux prescriptions des zones urbaines.
- 2 Sont interdits tout autre dispositif et notamment :
  - les grillages tendus sur poteaux en béton,
  - les grilles en fer forgé ouvragé et autres décors originaux,
  - les murs pleins et ajourés, ou en béton préfabriqué.
- 2 Toutefois, les clôtures en maçonnerie pleine enduite, ou en pierre naturelle locale, sont admises, pour :
  - l'encadrement des portails d'accès, dans la limite de deux fois la largeur dudit portail,
  - les aires de stockage et de dépôts dès lors qu'il présentent un impact visuel dans l'environnement
  - les abords du bâti traditionnel.

### 1-2 Traitement des abords et enseignes

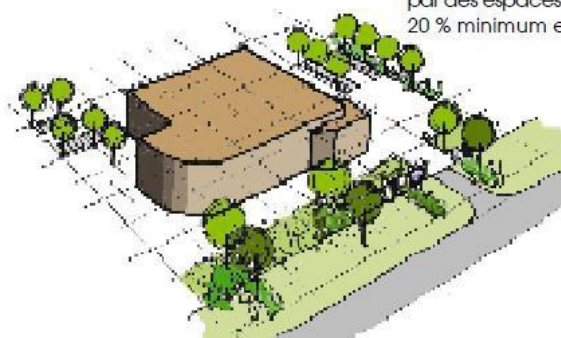
- 2 Les espaces libres non affectés aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être traités en espaces verts et plantés suivant les dispositions de l'article 13.
- 2 En zone UX et AUx, 20 % au moins de la superficie du terrain sera affectée à ces espaces verts.
- 2 Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- 2 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, le stockage de containers, les dépôts de toute nature et autres travaux et installations affectant l'utilisation du sol, ayant un impact sur l'environnement, devront être :
  - soit éventuellement enterrés (citernes de gaz, ...),
  - soit compris dans un bâtiment ou un mur d'enceinte les isolant visuellement de l'espace public et des propriétés voisines,
  - soit masqués par un écran végétal suivant les dispositions de l'article 13.
- 2 Les enseignes devront être intégrées :
  - soit aux murs de façade, sans dépasser la toiture ou l'acrotère,
  - soit aux murs encadrant les portails,,
  - soit aux espaces verts.

## 2• Illustrations :

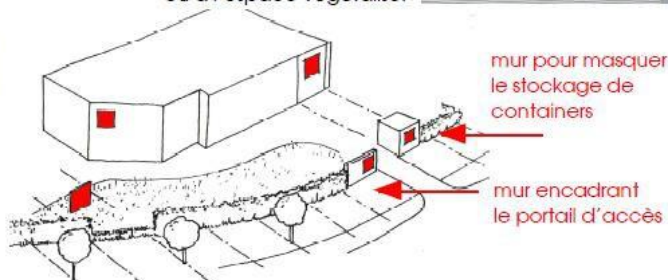
Privilégier les clôtures végétales doublées ou non d'un grillage ou les clôtures métalliques à maille rigide



Intégrer les bâtiments et les installations connexes (stationnement, notamment) par des espaces verts .  
20 % minimum en UX et AUx



Intégrer les enseignes à la façade, aux murs ou à l'espace végétalisé.





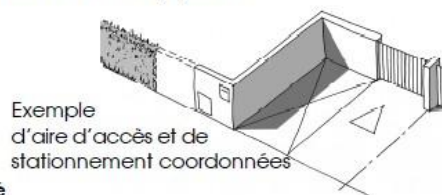
| STATIONNEMENT<br>NORMES APPLICABLES<br>Suivant le type de construction ou d'opération | Article | Zone(s) concernée(s) | Fiche N° |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------|----------|
|                                                                                       | 12      | Toutes Zones         | 12-0     |

**1• Construction à usage d'habitat**

- Il sera aménagé au minimum une (1) place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux (2) places et un maximum de trois (3) places par logement.

Sera appliquée la règle conduisant au plus grand nombre de places dans les limites du maximum fixé, comme illustré ci-après, à titre d'exemple :

- Dans les opérations d'aménagement comportant plusieurs lots ou logements (lotissements, permis groupés, immeubles collectifs) non financés avec des prêts aidés par l'Etat, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à une (1) place de stationnement pour 3 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.
- Toutefois, dans les lotissements portant sur une superficie de plus de 1 hectare, réalisées en une ou plusieurs tranches, le nombre de places ci-dessus pourra être réduit de moitié si le(s) règlement(s) ou le cahier(s) des charges de l'opération permettent de compenser le nombre de places affectées à l'usage collectif par un nombre de places équivalent réalisé sur les propriétés ou en relation directe avec l'espace public (stationnement ouvert, aménagement des aires d'accès et stationnement coordonné avec celle-ci, ...).



**2• Autres constructions : nombre maximum (art R.123-9 du CU) recommandé**

**2.1• Construction à usage de bureaux publics ou privés**

- Il sera aménagé une (1) place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.2• Construction à usage de commerce**

- Il sera aménagé cinq (5) places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente.

**2.3• Construction à usage industriel, artisanal et d'entrepôt**

- Il sera aménagé par tranche de surface de plancher :
- Industrie : une (1) place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup>.
  - Artisanat : une (1) place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup>.
  - Entrepôt : une (1) place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup>.
- Il sera en outre prévu des aires de stationnement et de manœuvre pour les véhicules lourds, à l'intérieur des parcelles.

**2.4• Etablissement d'enseignement**

- Il sera aménagé :
- une place et demie (1,5) par classe pour les établissements du premier degré,
  - deux places (2) par classe pour les établissements du second degré.
- Ces établissements devront en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

**2.5• Etablissement hospitaliers et cliniques**

- Il sera aménagé une place (1) pour deux lits

**2.6• Hôtel et restaurant**

- Il sera aménagé :
- une place (1) par chambre.
  - une place (1) pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les établissements comportant hôtel et restaurant, seule l'une des normes ci-dessus aboutissant au plus grand nombre de places sera appliquée.

**2.7• Salle de spectacles et de réunions**

- Il sera aménagé une place (1) pour 10 m<sup>2</sup> de salle ouverte au public.

**2.8• Autres établissements**

- Des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble et de sa capacité d'accueil et par référence aux normes ci-dessus, pour les immeubles directement assimilables.



| ESPACES LIBRES, AIRES de JEUX<br>et de LOISIRS, PLANTATIONS | Article | Zone(s) concernée(s) | Fiche N° |
|-------------------------------------------------------------|---------|----------------------|----------|
|                                                             | 13      | Toutes Zones         | 13-1     |

#### 1• Prescriptions générales

- ❑ Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.
- ❑ Les prescriptions particulières ci-après s'appliquent pour toutes les zones, sauf si des dispositions spécifiques sont prévues par les "Orientations d'Aménagement" (pièce N° 4-2-1).

#### 2• Obligation de planter - Prescriptions

- ❑ Les espaces libres privatifs non affectés aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être traités en jardin d'agrément et plantés d'arbres tiges d'essence locale, à raison d'une unité minimum par tranche de 200 m<sup>2</sup> affectée à cet usage.
- ❑ Dans les zones U et AU, les limites parcellaires bordant une zone Agricole (A) ou Naturelle (N) seront, en outre, plantées d'une haie libre ou d'une bande boisée, selon les dispositions des 5e et 6e ci-après (haies de type 2 ou 3).
- ❑ Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de quatre unités de stationnement (véhicules légers ou lourds).
- ❑ Conformément aux prescriptions de l'article 11, les clôtures, doublées ou constituées d'une haie, ainsi que les écrans végétaux, seront composés selon les dispositions des 5e et 6e ci-après.

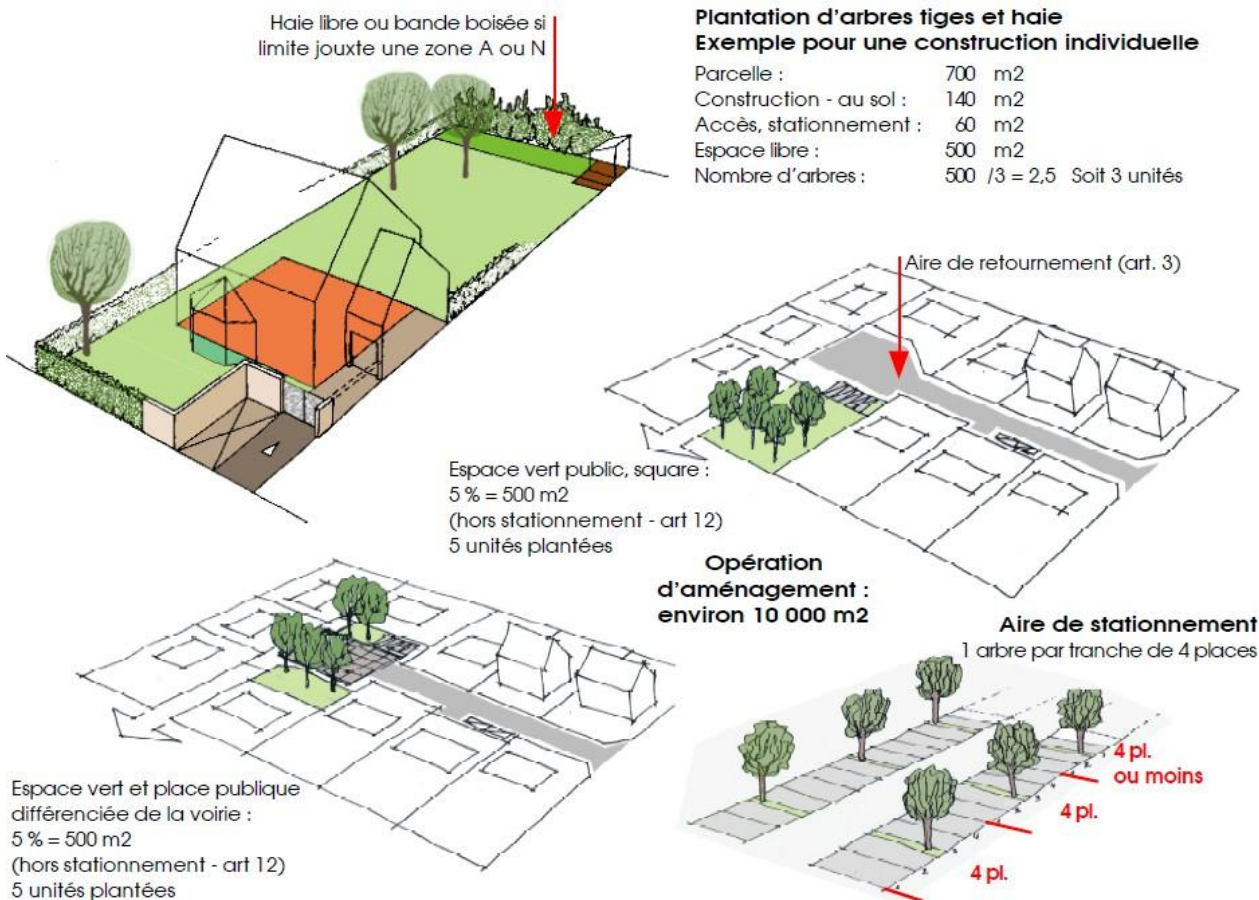
#### 3• Espaces libres et aires de jeux - Prescriptions

- ❑ Dans les opérations d'aménagement comportant plusieurs logements (immeubles collectifs, permis groupés, ensemble de lots à bâtir) une superficie au moins égale à 5 % du terrain d'assiette de l'opération, avec un minimum de 200 m<sup>2</sup>, sera aménagée en espace libre commun accessible par une voie ouverte au public, plantée à raison d'un arbre tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté à cet usage et traitée :
  - soit en espace vert, en aire de jeux ou square, ,
  - soit en place publique à dominante minérale dont le traitement du sol sera particulièrement étudié et différencié de la voirie (variation dans les matériaux, calepinage, ...).La combinaison de ces différents traitements est possible.

Cette superficie minimum ainsi que la localisation et la configurations de ces espaces peut être également fixée par les Orientations d'Aménagement et son Schéma d'Aménagement de Zone, selon la légende (Cf. pièce 4.2.2). Lorsqu'elles existent ces dernières se substituent aux prescriptions ci-dessus.



#### 4• Illustrations des prescriptions :





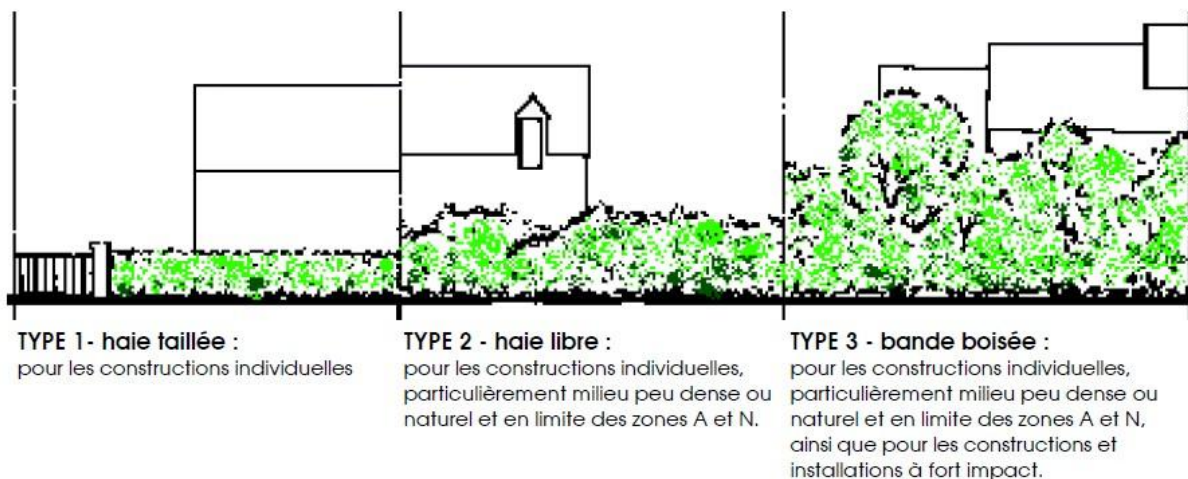
## 5• Plantations et nature des végétaux

- Les haies édifiées pour les clôtures et les écrans végétaux, selon les dispositions de l'article 11 et celles prévues précédemment, seront réalisées :
- en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant (laurier , pyracantha, ...) à 50 % maximum du nombre total de plants,
  - et en excluant les conifères (cyprés, thuya , ...).

Elles seront composées suivant les principes définis ci-après - fiche suivante.

Toutefois dans les opérations d'aménagement comportant plusieurs lots, immeubles ou ensembles immobiliers, une autre palette végétale pourra être proposée (règlement, cahier des charges et leur annexes), en cohérence avec le projet de composition

### Formes des haies selon la situation et l'environnement



Pour la composition des haies : voir les recommandations ci-après : fiche suivante.

### Types de végétaux

**INTERDIT**

La banalisation du paysage avec la mode des haies persistantes (les thuyas notamment).



On s'efforcera de conserver et de replanter les haies champêtres qui animent le paysage et dont les couleurs varient avec les saisons

Voir les recommandations ci-après : fiche suivante.



## 6• Plantations et nature des végétaux - suite - Recommandation concernant les haies

On peut facilement réaliser une haie ou une bande boisée champêtre, avec des jeunes plants (très économiques à l'achat) qui plantés avec un paillage plastique (ou mieux encore paillage en fibres naturelles - plus écologiques : type coco) et taillés les premières années, ont une croissance très rapide. On trouvera ci-après des exemples d'essences suivant les trois types de haies

Il s'agit d'exemples qu'il conviendra d'adapter, en fonction notamment de la nature du sol. On pourra notamment se référer aux ouvrages suivants :

- Les haies brise vent et bandes boisées - Claude GUINAUDEAU - Editions LAROUSSE.
- Le grand livre des haies - Denis PEPIN - Editions BORDAS.

### type 1

#### HAIE TAILLEE

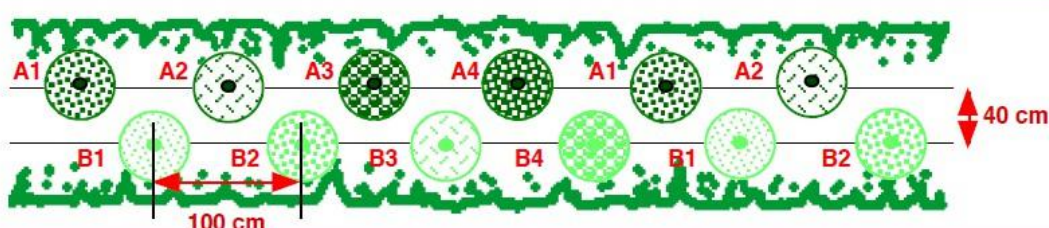
plants nécessaires pour 12 m de haie

##### PERSISTANTS

- A1 - troène persistant
- A2 - houx vert ou prunus laurocerasus zabeliana
- A3 - prunus lusitanica
- A4 - osmanthus armatus ou éléagnus ebbengel

##### CADUCS ou MARNESCENTS

- B1 - charme
- B2 - cornouiller sanguin
- B3 - prunus spinosa ou virburum opulus
- B4 - ribes divaricatum



### type 2

#### HAIE LIBRE

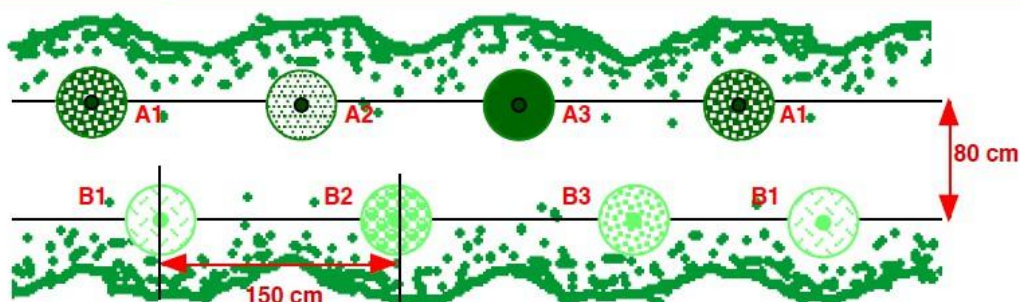
plants nécessaires pour 12 m de haie

##### PERSISTANTS

- A1 - troène persistant
- A2 - prunus lusitanica
- A3 - osmanthus armatus ou éléagnus ebbengel

##### CADUCS ou MARNESCENTS

- B1 - noisetier ou spirée
- B2 - syringa (lilas)
- B3 - viorne obier ou sureau



### type 3

##### GRANDS ARBRES

- A1 - merisier
- A2 - frêne

##### ARBRES MOYENS

- B1 - bouleau
- B2 - sorbier

##### GRANDS ARBUSTES

- C1 - charme
- C2 - noisetier

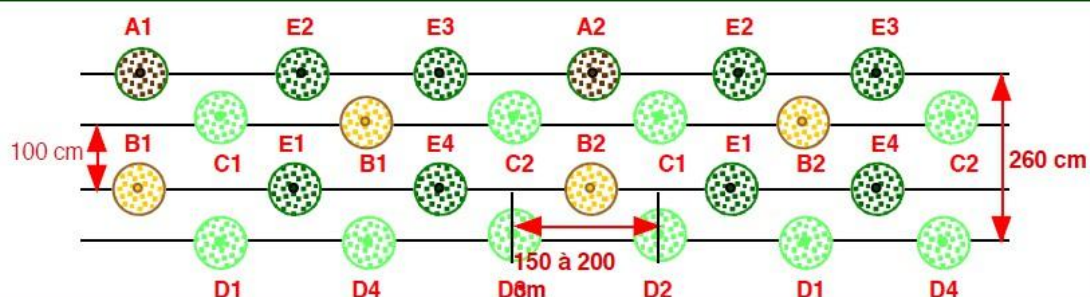
#### BANDE BOISEE plants nécessaires pour 24 m de haie

##### PETITS ARBUSTES

- D1 - fusain d'Europe
- D2 - viorne obier
- D3 - cornouiller sanguin
- D4 - viorne lantane

##### ARBUSTES PERSISTANTS

- E1 - troène
- E2 - houx ou osmanthus armatus
- E3 - houx
- E4 - éléagnus ebbengel ou prunus lusitanica





## TITRE VIII. DEFINITIONS DES TERMES UTILISES



## DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste cinq destination et 20 sous-destinations qui peuvent être interdites ou autorisées sous conditions dans le paragraphe « Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ».

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

| DESTINATIONS                        | SOUS-DESTINATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Exploitation agricole</b> : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</li><li>• <b>Exploitation forestière</b> : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Habitation                          | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Logement</b> : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».</li><li>• <b>Hébergement</b> : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Commerce et activité de service     | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Artisanat et commerce de détail</b> : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</li><li>• <b>Restauration</b> : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</li><li>• <b>Commerce de gros</b> : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</li><li>• <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</li><li>• <b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</li><li>• <b>Cinéma</b> : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</li></ul> |



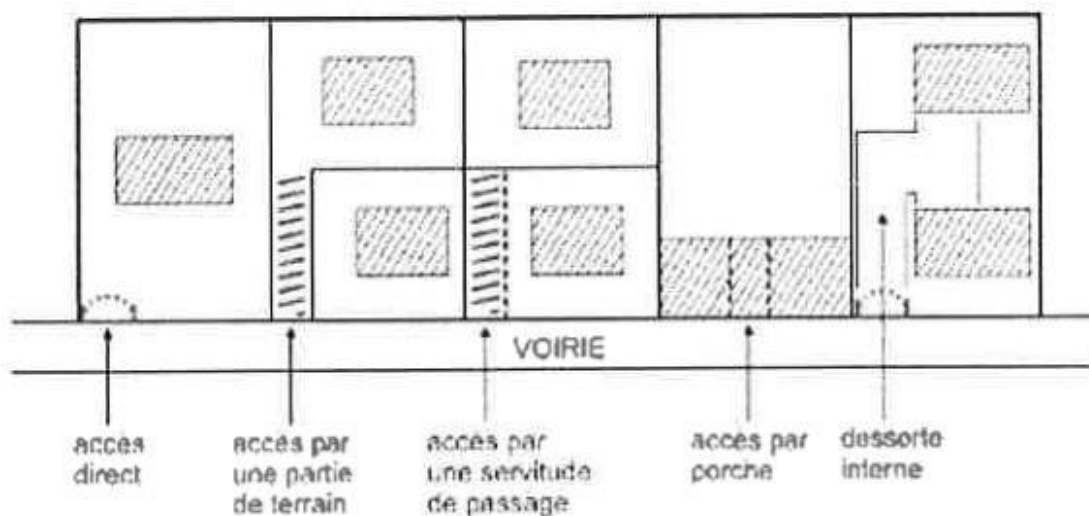
|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</li><li>• <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</li><li>• <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : recouvre santé les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</li><li>• <b>Salles d'art et de spectacles</b> : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</li><li>• <b>Équipements sportifs</b> : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</li><li>• <b>Autres équipements recevant du public</b> : recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</li></ul> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Industrie</b> : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</li><li>• <b>Entrepôt</b> : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</li><li>• <b>Bureau</b> : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</li><li>• <b>Centre de congrès et d'exposition</b> : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## LEXIQUE

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

### ACCÈS

L'accès dont il est question aux paragraphes « desserte par les voies publiques ou privées » du présent règlement correspond au linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



### ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Les dispositions du paragraphe « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » s'appliquent à

- toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.
- aux places à destination de stationnement et emprise publique de même fonction
- aux emplacements réservés pour élargissement de voies.

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes, les chemins ruraux en terre et les espaces verts de rencontre, et toutes autres emprises publiques existantes, à créer ou à modifier qui ne constituent pas une voie.

### ANNEXE

Une annexe est une construction isolée de la construction principale (accolée ou non).

En effet, une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.



Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

### **CLÔTURE**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

### **COMBLE**

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

### **CONSTRUCTION**

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

### **CONTIGU**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc... ne constituent pas des constructions contiguës.

### **EMPRISE AU SOL**

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

### **ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

### **EXTENSION MESURÉE**



Il s'agit de l'agrandissement limité d'une construction existante dans le but exclusif d'en améliorer le confort : adjonction d'une pièce supplémentaire, d'une salle d'eau, d'une annexe, etc. et respectant son caractère architectural.

### **FAÇADES**

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

### **IMPASSE**

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

### **LIMITES SÉPARATIVES**

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

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

### **PLANCHER**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

### **RECU**

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### **RÉHABILITATION**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

### **RETRAIT**

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

### **REZ-DE CHAUSSEE**

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

### **SOL OU TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

### **SOUS-SOL**

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

### **TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE**

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

### **TOITURE TERRASSE**

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.



## **VOIE**

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes ; la largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus. On considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes); pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

## **VOIE PRIVEE**

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété. Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.