



# COMMUNE DE SEIGNELAY

## Plan Local d'Urbanisme

### Historique :

- PLU approuvé par DCM en date du 05/10/2007
- Révision à modalité simplifiée prescrite par DCM en date du 21/02/2017

## Révision à modalité simplifiée n°1

**PIECE 3A -**

**REGLEMENT**

**DATE**

**VISA**

**Dossier de concertation**



Votre acteur territorial

**Droit Développement et ORGANISATION des Territoires**  
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON  
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72  
Courriel : [dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)

# SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES .....	2
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	6
	- Zone UA.....	6
	- Zone UB.....	12
	- Zone UE.....	18
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	23
	- Zone 1AU .....	23
	- Zone 2AU.....	29
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	31
	- Zone A .....	31
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES A.....	36
	- Zone N .....	36
VI.	TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER .....	41
VII.	SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL .....	42
VIII.	EMPLACEMENTS RESERVES .....	43
IX.	ANNEXES : INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS .....	44
	- Places de stationnement .....	44

# Préambule :

## Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit : *Art R.123-4 et R.123-9.*
2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :
  - article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
  - article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières
4. Réglementation obligatoire concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :
  - article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
  - article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
5. Les communes peuvent fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.
6. Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) peut être toujours fixé dans les zones urbaines, et à urbaniser, ainsi que dans les zones naturelles où s'appliquent les transferts.  
Suppression de l'article 15 concernant le dépassement de C.O.S., car contraire au principe de renouvellement urbain.

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

*Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.*

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Seignelay, délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

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

#### **2.1 - Règles générales d'urbanisme applicables au territoire (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

Le chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

#### **Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :**

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

#### **Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :**

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

#### **Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :**

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

#### **Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :**

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

#### **2.2 - Dispositions diverses du Code de l'urbanisme**

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

##### **A) Les servitudes d'utilité publique :**

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

#### **B) Les clôtures :**

L'édification des clôtures doit respecter les nouveaux articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

La commune a choisi, par délibération, de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire.

**C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes** sont dispensés de toute formalité, au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **D) Le camping et le stationnement des caravanes**

Le camping et le stationnement de caravanes sont **réglementés** par les articles R.111-37 à R.111-43 pour le caravanning et R. 111-41 à R.111-43 pour le camping ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

#### **E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)**

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.443-7-3, R.444-2, R.444-3, R.444-4 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

#### **F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés) :**

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (*Art R.123-5*) et en zones à urbaniser « AU » (*Art R.123-6*), zones agricoles « A » (*Art R.123-7*), zones naturelles et forestières « N » (*Art R.123-8*).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

#### **3.1 - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique n°3B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

- la **zone UA** : c'est la zone urbaine centrale à vocation essentielle d'habitat au caractère architectural traditionnel. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, d'activités commerciales et artisanales.
- la **zone UB** : c'est une zone urbaine essentiellement résidentielle dont le développement est assez récent et de densité plus faible. Elle permet néanmoins le maintien de l'activité agricole et l'accueil des activités artisanales non nuisantes dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec la vocation principale de la zone.  
La zone UB comprend un **secteur UBs** affecté par un risque inondation de cave par les sources, au sein duquel les sous-sols sont interdits.
- la **zone UE** : c'est la zone à vocation d'activités économiques. C'est une zone réservée aux activités commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires.

### 3.2. – LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique n°3B par un tireté épais.

Il s'agit de :

- La zone **1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- La zone **2AU** est réservée à la création à long terme de zones d'urbanisation futures à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

### 3.3. – LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un tireté épais.

La zone A comprend :

- un secteur **Ai** soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein.

### 3.4. – LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)

Ce sont les terrains naturels et forestiers de Seignelay équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un tireté épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- un secteur **Nb** qui identifie un groupement de constructions existantes isolées, d'habitation et d'activités au lieu-dit le Moulin,
- un secteur **Nbi** qui identifie un groupement de constructions existantes isolées, d'habitation et d'activités au lieu-dit le Haras et le Moulin. L'indice « i » indique les secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein,
- des secteurs **Nc et Nci** qui correspondent au périmètre rapproché des captages du puits des Grands Prés, et du puits des Prés de la Rivière, l'indice « i » indique les secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein,
- un secteur **Nl** correspondant aux activités de loisirs, sportives et culturelles,
- un secteur **Nj** qui identifie les jardins et les vergers où la construction d'abris est autorisée,
- un secteur **Ni** soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein,
- un secteur **Nd** qui identifie des terrains pour la réalisation d'une déchetterie.

### 3.5 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

### **3.6 - EMBLEMENTS RESERVES**

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE I - ZONE UA

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est la zone urbaine à vocation essentielle d'habitat au caractère architectural traditionnel. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitations, d'activités commerciales et artisanales.

#### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes, (aux articles visés page 3)
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs visées aux (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- Les implantations de totem, de mas et d'autres éléments isolés de la construction sont interdites.

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. Rappel**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2- Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

##### **2.2. Sont admis sous conditions :**

- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les activités artisanales, commerciales, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les modifications des bâtiments existants soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

#### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

### **3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **3.2. Voirie**

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

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

*Eau potable* : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

*Eau à usage non domestique* : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, 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, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents 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 lorsqu'il sera réalisé.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de la voie de desserte en cohérence avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions principales peuvent s'implanter :

- soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives,
- soit en retrait de celles-ci sans pouvoir être inférieure à 2 m.

7.2. Les annexes et abris de jardin isolés de la construction principale doivent s'implanter à 2 mètres min. de la limite séparative et sont interdits dans le prolongement direct d'une baie en rez-de-chaussée sur un terrain riverain à moins de 4m de tout point de l'annexe ou de l'abris à construire.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des annexes, abris de jardin, cabanons isolés de la construction principale est limitée à 20 m<sup>2</sup> à l'exception des piscines.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. La hauteur maximale par rapport au niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 13 mètres au faîtage.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 13 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

11.1. **Dispositions Générales** :

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

- Couleurs : les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur sont interdits. La dominante utilisée doit être neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

## 11.2. Toitures

### Formes des toitures :

- Pour les constructions nouvelles (y compris les extensions de constructions existantes), les toitures doivent être constituées soit :
  - o de toitures à plusieurs versants d'une pente comprise entre 35° et 50° suivant la nature du matériaux mis en œuvre. Dans ce cas, les toitures à 4 pans ne sont autorisées que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction ou si le volume de la construction est composé.

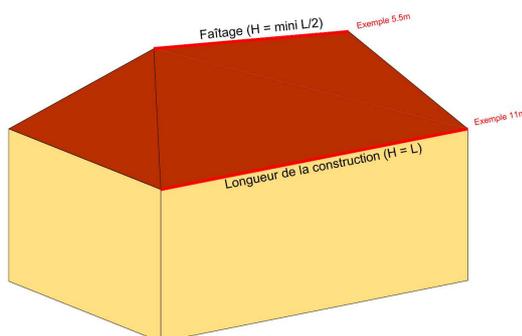


Illustration schématique de la règle des toitures à 4 pans  
(force non réglementaire)

- o de toitures terrasses végétalisée
- Pour les constructions existantes l'architecture de la toiture doit être conservée.

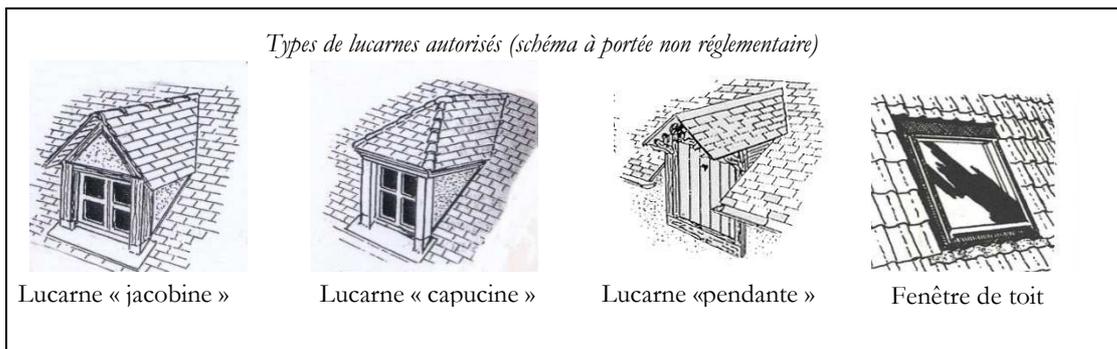
### Couverture des toitures

- Pour les constructions nouvelles (y compris les extensions de constructions existantes), les toitures devront avoir l'aspect des tuiles plates ou mécaniques de ton rouge à brun, vieilli ou flammé.
- Pour les constructions existantes, la couverture de la toiture doit être conservée. En cas de réfection, réhabilitation, les toitures d'aspect ardoise pourront être conservées.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines.
- Dans tous les cas le choix des matériaux de couverture doit être lié à la nature et à l'architecture de la construction.
- Les panneaux solaires sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés dans la construction neuve.

### Ouverture des toitures

- Les lucarnes à « la jacobine », les lucarnes « à la capucine » et « pendante » sont autorisées avec une largeur maximale de 1,20 m.
- Les fenêtres de toit sont autorisées, elles devront être implantées dans l'axe des ouvertures de la façade. Elles sont limitées à 2 fenêtres pour 10 mètres de longueur de toit et doivent être réalisées dans le 1/3 inférieur de la toiture. Leur taille est limitée à 0.8m par 1m.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les lucarnes rampantes sont interdites. Néanmoins, en cas de réhabilitation d'une toiture ayant ce type de lucarne, leur reconstruction est autorisée.

Source : petit Dicoibat



### 11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions doivent être réalisés selon les options suivantes :
  - o soit constitués avec des matériaux naturels
  - o soit recouverts d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un bardage naturel (zinc, bois, terre cuite...)
- Sont interdits :
  - o l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
  - o les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
  - o les bardages en tôle sauf sur les constructions agricoles dès lors que leur volumétrie et leur architecture le justifie
  - o les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

### 11.4. Clôtures sur voie publique :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum
- Les clôtures doivent être constituées :
  - o soit par des murs, pleins en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal (l'enduit côté voies publiques est obligatoire).
  - o soit par des murets ou murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,7 m, surmontés éventuellement d'une grille ou éléments à claire-voie, doublés ou non de haies vives.
- Les murets et murs bahut devront être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle,
- Les murs pleins ou murets ou murs bahuts peuvent être surmontés d'un chaperon de tuiles plates de ton rouge vieilli à brun.

- Sont interdits :
  - o l'emploi de grillage mince à triple torsion,
  - o les panneaux de béton minces et poteaux préfabriqués.

#### **11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'ils ne nécessitent pas de tranchée préjudiciable à l'environnement,
- Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent est interdite,
- Dans la mesure du possible, les antennes paraboliques doivent être situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les murs). »

#### **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction nouvelle doit prévoir un nombre de place de stationnement estimé en fonction de la nature de la construction et de la configuration du terrain.

Des places de stationnement doivent également être prévues en cas d'extension, de transformation ou de surélévation de constructions existantes lorsqu'elles ont pour objet de créer :

- plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- au moins un logement supplémentaire

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

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

#### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé

## **CHAPITRE II - ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est une zone urbaine essentiellement résidentielle dont le développement est assez récent. Elle permet néanmoins le maintien de l'activité agricole et l'accueil des activités artisanales non nuisantes dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

Elle comprend :

- un **secteur UBs**, affecté par un risque d'inondation de cave par les sources, au sein duquel les sous-sols sont interdits.

### **ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

**Dans toute la zone y compris en UBs :**

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- Les implantations de totem, de mas et d'autres éléments isolés de la construction sont interdites.

**En plus, dans le secteur UBs uniquement :**

- La création de sous-sol est interdite.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Rappel**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2- Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

#### **2.2. Sont admis sous conditions :**

- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants y compris à usage agricole, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les activités artisanales, commerciales, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les constructions à usage agricole sont admises lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires (attenant ou pas à un bâtiment existant) d'une exploitation existante, et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances,
- Les modifications des installations classées existantes pour la protection de l'environnement lorsqu'elles sont susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

### **3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 8 m et de chaussée de 4 m.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

**Eau potable :** le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

**Eau à usage non domestique :** les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, 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, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents 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 lorsqu'il sera réalisé.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

**ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

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

- 6.1. Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes peuvent toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.
- 6.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.
- 6.4. Pour les parcelles desservies par deux voies au minimum, les annexes isolées de l'habitation pourront être implantées à 2m. minimum de l'alignement.
- 6.5. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Toutes les constructions peuvent s'implanter :
  - soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives dans la limite d'une longueur cumulée de 15 mètres.
  - soit en retrait de celles-ci sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ( $3m \leq d \leq Hb$ ). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.
- 7.3. L'implantation des abris de jardins et constructions annexes en limite séparative est interdite dans le prolongement direct d'une baie située en rez-de-chaussée sur un terrain riverain à moins de 6m de la limite séparative.
- 7.4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsque le bâtiment doit être adossé à un autre bâtiment, situé ou non sur la même unité foncière, en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.
- 7.5. La surélévation et la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation de la révision à modalités simplifiées n°1 ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées sous réserve de ne pas accroître le linéaire de bâtiment implanté en limite séparative.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des annexes, abris de jardins, cabanons isolés de la construction principale est limitée à 20m<sup>2</sup> à l'exception des piscines.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, fâchage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'habitat ne doit pas excéder 2 étages soit R+1+ combles.  
Toutefois pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimables en niveaux, cette dernière est limitée à 9 mètres.
- 10.2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.
- 10.3. La hauteur des constructions annexes, isolées de l'habitation (garage, remise, abri de jardin...) est limitée à 4 mètres.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### **11.1. Dispositions Générales :**

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Couleurs : les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

#### **11.2. Implantation**

- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée doit se situer à plus ou moins 0,50 m du terrain naturel au même droit.
- En cas d'impossibilité due à la nature humide des terrains ou aux impératifs de raccordement à l'égout public, les constructions doivent respecter l'une des dispositions suivantes :
- Le terrain doit être remblayé avec des pentes moyennes ne dépassant pas 25% de façon, qu'en apparence, la règle du quart soit respectée par rapport au niveau du terrain après remblai,
- Le soubassement doit résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

En UBs uniquement : la réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,4 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesuré au point le plus déterrée de la construction.

#### **11.3. Toitures**

Formes des toitures :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées, soit :
  - o de toitures à plusieurs versants d'une pente supérieure à 35° suivant la nature du matériau mis en œuvre. Dans ce cas, les toitures à 4 pans ne sont autorisées que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction ou si le volume de la construction est composé.

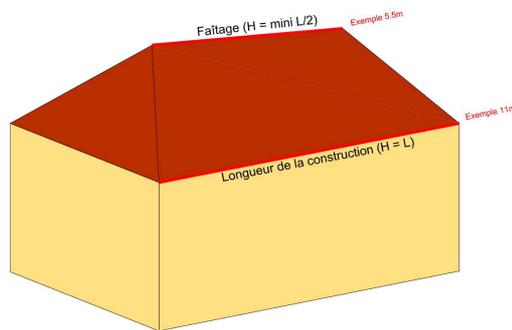


Illustration schématique de la règle des toitures à 4 pans  
(force non réglementaire)

- o de toitures terrasses végétalisées
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.

Couverture des toitures

- Les couvertures et couleurs des bâtiments doivent respecter les principes suivants :
  - o Les bâtiments principaux d'habitation doivent avoir l'aspect des tuiles plates ou mécaniques de ton ardoise ou rouge à brun, vieilli ou flammé.
  - o L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.
  - o La toiture des annexes et garages doit être semblable à celle de la construction principale.
  - o La toiture des bâtiments à usage agricole doit respecter le ton rouge vieilli à brun.
  - o Pour les abris de jardin la toiture doit respecter les tons rouge vieilli à brun.
- Dans tous les cas le choix des matériaux de couverture doit être lié à la nature et à l'architecture de la construction.
- Les panneaux solaires sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés dans la construction.

**11.4. Murs / revêtements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites dans l'article 11.1
- Les murs des constructions doivent être réalisés selon les options suivantes :
  - o soit constitués avec des matériaux naturels
  - o soit recouverts d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou bardage naturel (zinc, bois, terre cuite...)
- Sont interdits :
  - o l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
  - o les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
  - o les bardages en tôle sauf sur les constructions agricoles dès lors que leur volumétrie et leur architecture le justifie
  - o les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

**11.5. Clôtures sur voie publique :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - o soit par des murets ou murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,7 m, surmontés éventuellement d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple traité en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, doublés ou non d'une haie vive.
  - o Soit d'une haie champêtre d'essence locales, doublées ou non d'un grillage.
- Les murs pleins sont interdits.

#### **11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :**

##### Dans toute la zone y compris en UBs :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- La pose des volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel est interdite si elle dénature l'esprit architectural des façades.

##### Dans toute la zone à l'exception du secteur UBs :

- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

### **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Pour toutes les autres constructions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement est estimé en fonction de la nature de la construction et doit répondre aux besoins engendrés.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus doit respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

« Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement » (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Les aires de dépôts et de stockage, les bâtiments nuisants (bruit, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure.

---

**ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE III - ZONE UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est une zone réservée aux activités commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

#### **ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les bâtiments à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes non autorisées par l'article UE2,
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

#### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),

##### **2.2. Sont admis sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ; ces constructions devront être accolées ou intégrées au bâtiment d'activité.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

#### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

##### **3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans toute la zone, les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 10 m et de chaussée de 6 m.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

**Eau potable :** le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

**Eau à usage non domestique :** les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, 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, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents 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 lorsqu'il sera réalisé.

- **Eaux résiduaires industrielles :**  
Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- **Eaux pluviales :**  
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.  
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions doivent être édifiées à 20 mètres au moins de l'axe de la R.D.5, et à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.
- 6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2. Toutefois les implantations autre que celles prévues ci-dessus sont possible en cas d'aménagement ou d'extensions de la construction existante en cohérence avec l'implantation existante (même distance d'implantation).

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder plus de 40% de la surface du terrain.

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

**Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux soit R+1+combles. Toutefois quand la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 9 mètres.

**Pour les constructions à usage d'activités :**

- Dans le cadre de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### **11.1. Dispositions Générales :**

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdites. La dominante utilisée doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

#### **11.2. Toitures**

- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits,
- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat,
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs,

silos ...ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu,

- Les panneaux solaires sont autorisés.

### **11.3. Murs / revêtements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les façades de longueur supérieure à 30 m doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
  - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...)
- *Sont interdits :*
  - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
  - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
  - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
  - les couvertures et bardages en tôle non peinte,
  - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

### **11.4 Clôtures sur voie publique :**

- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels,
- L'espace libre de construction situé entre l'alignement de la R.D.5 et les bâtiments doit faire l'objet d'un traitement végétal,
- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites,
- L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit,
- Les clôtures doivent être constituées de grillage ou de panneau de ton foncé doublées ou non d'une haie champêtre,
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum.

### **11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments,
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture,
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des caractéristiques de l'activité.
- Ces aires devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.
- Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne peut pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
- Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus doit respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

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

- L'espace libre de construction situé entre l'alignement de la R.D.5 et les bâtiments doit être planté d'arbres et d'arbustes d'essences locales,
- Les aires de dépôt et de stockage situés sur les parcelles seront couvertes sur l'ensemble de la zone ou dissimulées par des haies vives,
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales, est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée, dans tous les autres cas,
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
- Une superficie de 5 % minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantés d'essences locales,
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>.
- Dans le cadre de la création de parking, la plantation d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de stationnement sera imposée.

### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE I - ZONE 1AU

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

#### **ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- Les terrains de camping et de caravanning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les bâtiments à usage agricoles,
- Les implantations de totem, de mas et d'autres éléments isolés de la construction sont interdites.

#### **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. Rappel**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2- Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

##### **2.2. Sont admis sous conditions :**

- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les activités artisanales et commerciales compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

#### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

### **3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 m et de chaussée de 4 m.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

***Eau potable*** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

***Eau à usage non domestique*** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, 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, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents 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 lorsqu'il sera réalisé.

#### ***Eaux pluviales*** :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une

construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes peuvent toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.
- 6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Toutes les constructions peuvent s'implanter :
  - soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives dans la limite d'une longueur cumulée de 15 mètres.
  - soit en retrait de celles-ci sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ( $3m \leq d \leq Hb$ ). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.
- 7.3. L'implantation des abris de jardins et constructions annexes en limite séparative est interdite dans le prolongement direct d'une baie située en rez-de-chaussée sur un terrain riverain à moins de 6m de la limite séparative.
- 7.4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsque le bâtiment doit être adossé à un autre bâtiment, situé ou non sur la même unité foncière, en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.
- 7.5. La surélévation et la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation de la révision à modalités simplifiées n°1 ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées sous réserve de ne pas accroître le linéaire de bâtiment implanté en limite séparative.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

L'emprise au sol des annexes, abris de jardin, cabanons isolés de la construction est limitée à 20 m<sup>2</sup> à l'exception des piscines.

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

**Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'habitat ne doit pas excéder 2 étages soit R+1+combles.  
Toutefois pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 9 mètres.  
Des possibilités d'aménagement de la hauteur en R+2 sont autorisées dans les secteurs présentés dans les orientations d'aménagement.
- 10.2. La hauteur des constructions annexes isolées de l'habitation (garage, remise, abri de jardin...) est limitée à 4 mètres.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. « Dispositions Générales :**

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Couleurs : les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur sont interdits. La dominante utilisée doit être neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

### **11.2. Implantation**

- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée au-dessus du niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder 1/4 de la hauteur du bâtiment, mesurée au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) par rapport au niveau moyen du sol naturel.
- En cas d'impossibilité due à la nature humide des terrains ou aux impératifs de raccordement à l'égout public, les constructions doivent respecter l'une des dispositions suivantes :
  - o Le terrain doit être remblayé avec des pentes moyennes ne dépassant pas 25% de façon, qu'en apparence, la règle du quart soit respectée par rapport au niveau du terrain après remblai,
  - o Le soubassement doit résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

### **11.3. Toitures**

#### **Formes des toitures :**

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées, soit :
  - o de toitures à plusieurs versants d'une pente supérieure à 35° suivant la nature du matériau mis en œuvre. Dans ce cas, les toitures à 4 pans ne sont autorisées que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction ou si le volume de la construction est composé.

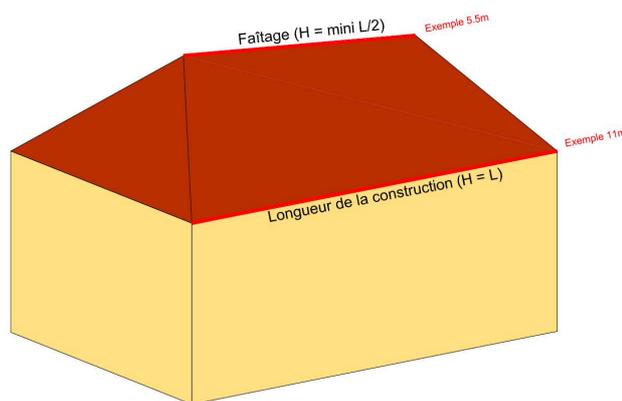


Illustration schématique de la règle des toitures à 4 pans  
(force non réglementaire)

- o de toitures terrasses végétalisée
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.

#### Couverture des toitures

- Les couvertures et couleurs des bâtiments doivent respecter les principes suivants :
  - o Les bâtiments principaux d'habitation doivent avoir l'aspect des tuiles plates ou mécaniques de ton rouge à brun, vieilli, flammé ou ardoisé.
  - o En cas de réfection, réhabilitation, les couvertures pourront respecter l'aspect ardoise
  - o L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.
  - o La toiture des annexes et garages doit être semblable à celle de la construction principale.
  - o Pour les abris de jardin la toiture doit respecter les tons rouge vieilli à brun.
- Dans tous les cas le choix des matériaux de couverture doit être lié à la nature et à l'architecture de la construction.
- Les panneaux solaires sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés dans la construction.

#### **11.4. Murs / revêtements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites dans l'article 11.1.
- Les murs des constructions doivent être réalisés selon les options suivantes :
  - o soit constitués avec des matériaux naturels
  - o soit recouverts d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un bardage naturel (zinc, bois, terre cuite...)
- Sont interdits :
  - o l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
  - o les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
  - o les bardages en tôle,
  - o les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

#### **11.5. Clôtures sur voie publique :**

- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels,
- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat,

- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum
- Les clôtures doivent être constituées :
  - o soit par des murets ou murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,7 m, surmontés éventuellement d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple traité en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, doublés ou non d'une haie vive.
  - o Soit d'une haie champêtre d'essence locales, doublées ou non d'un grillage.
- Les murs pleins sont interdits.

#### **11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les murs),
- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments. Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture. »

### **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne peut pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Pour toutes les autres constructions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement est estimé en fonction de la nature de la construction et doit répondre aux besoins engendrés ».

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus doit respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

« Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement » (article L.421-3 du code de l'Urbanisme).

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

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- Les plantations de conifères sont proscrites,
- L'utilisation d'essences locales, est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée, dans tous les autres cas.
- Dans le secteur de la Flatterie les fonds de parcelles situés à l'Ouest devront être plantés d'une haie champêtre d'essences mélangées.
- Dans le secteur du Gacoin, le maintien des haies situées le long de la R.D.84 est obligatoire.

### **ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE II - ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AU est réservée à la création à long terme de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitats et de commerces ou d'artisanats ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Elle est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics et des équipements et des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

### **ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- Les constructions et les installations de toute nature, sauf cas visés à l'article 2AU 2.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),

#### **2.2. Sont admis sous conditions :**

- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

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

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Article non réglementé

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

Article non réglementé

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait de celle-ci d'une distance minimum de 1 mètre.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend un secteur **Ai** soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein.

La zone A comprend un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol au regard de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

**Dans toute la zone à l'exception du secteur Ai :**

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2,

**Dans le secteur Ai uniquement :** les remblais ou exhaussements de sols.

#### ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), exception faite des clôtures nécessaires aux activités agricoles,
- 2- Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.
- 3- Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### 2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, leurs dépendances et leurs annexes à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les activités économiques (bureaux, services, artisanat, commerces) et de tourisme, le camping à la ferme, liés à une exploitation agricole,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la construction est affectée à la même destination,
- Les aménagements et équipements, les extensions limitées et modifications des bâtiments existants liés à l'hébergement ou à la restauration si ils sont accessoires à l'exploitation agricole.

- Au sein du secteur protégé identifié en raison de la richesse du sol et du sous-sol tel que figurant au plan graphique sont seuls autorisés :
  - les carrières
  - les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles
  - les affouillements et exhaussements de sols.

### **ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès et voirie**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Dispositions techniques**

##### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

*Eau potable* : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

*Eau à usage non domestique* : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

##### **4.1.2.- Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, 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, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents 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 lorsqu'il sera réalisé.

##### ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

#### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

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

- 6.1. Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites.
- 6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.
- 6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

Toutes les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum des limites séparatives.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'habitat ne doit pas excéder 2 étages soit R+1+combles.  
Toutefois quand la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 9 mètres.
- 10.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.
- 10.3. La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 m.

**ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS****11.1. Dispositions Générales :**

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdites. La dominante utilisée doit être neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

## 11.2. Toitures

### *Pour les constructions à usage d'habitation :*

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum, d'une pente supérieure à 40°,
- Les couvertures doivent être de ton rouge vieilli à brun,
- Les toitures "terrace" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu,
- La toiture des annexes, garages et abris doit être semblable à celle de la construction principale sauf pour les vérandas et les piscines,
- Les panneaux solaires sont autorisés.

### *Pour les constructions à usage agricole :*

- Les toitures des bâtiments agricoles seront de préférence à deux pentes et doivent respecter les tons rouges vieillis à brun ou verts, sans associer diverses nuances de rouge ou de vert.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.
- Les panneaux solaires sont autorisés.

## 11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,
- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage en bois, tuiles),
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
  - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...)
- *Sont interdits :*
  - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
  - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
  - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
  - les bardages en tôle ondulée, prélaquée,
  - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

## 11.4 Clôtures sur voie publique :

- En bordure de voie, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle,
  - soit d'une haie champêtre d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,

- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum, la hauteur du muret est limitée à 0,70 m.

#### **11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulées derrière un écran végétal le long de l'espace public,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les murs).

#### **ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales, est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée, dans tous les autres cas,
- Les constructions agricoles, les aires de dépôt et de stockage entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.

#### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé.

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### ZONE N

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N concerne les terrains de Seignelay équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- un secteur **Nb** qui identifie un groupement de constructions existantes isolées, d'habitation et d'activités au lieu-dit le Moulin,
- un secteur **Nb<sub>i</sub>** qui identifie un groupement de constructions existantes isolées, d'habitation et d'activités au lieu-dit le Haras et le Moulin. L'indice « i » indique les secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein,
- des secteurs **Nc** et **Nc<sub>i</sub>** qui correspondent au périmètre rapproché des captages du puits des Grands Prés, et du puits des Prés de la Rivière, l'indice « i » indique les secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein,
- un secteur **Nl** correspondant aux activités de loisirs, sportives et culturelles,
- un secteur **Nj** qui identifie les jardins et les vergers où la construction d'abris est autorisée.
- un secteur **Ni** soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein,
- un secteur **Nd** qui identifie des terrains pour la réalisation d'une déchetterie.

La zone N comprend également un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol au regard de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

*Dans toute la zone y compris dans les secteurs Nb, Nb<sub>i</sub>, Ni, Nc, Nc<sub>i</sub>, Nl, Nd et Nj :*

Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N 2.

*En plus, dans les secteurs Nb<sub>i</sub>, Nc<sub>i</sub> et Ni uniquement :*

Les remblais et exhaussements de sols.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. Rappels**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### **2.2. Sont admis sous conditions :**

*Dans toute la zone y compris dans les secteurs Nb, Nb<sub>i</sub>, Nc, Nc<sub>i</sub>, Nj, Nl, Nd et Ni :*

- Le confortement, la réhabilitation et les modifications des bâtiments existants,
- La reconstruction effectuée sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec

le risque inondation est autorisée à condition d'aménager le premier plancher au-dessus des plus hautes eaux connues, de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale et de ne pas créer de logement supplémentaire.

- Les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public et collectif.
- Au sein du secteur protégé identifié en raison de la richesse du sol et du sous-sol tel que figurant au plan graphique sont seuls autorisés :
  - les carrières
  - les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles
  - les affouillements et exhaussements de sols.

***Dans les secteurs Nb et Nbi :***

- Les modifications, réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes pour la création d'activités de tourisme, de restauration, d'hébergement,
- Les activités artisanales et commerciales dans le cadre de réhabilitation ou d'extension des bâtiments existants,
- La création de logement dans le cadre de réhabilitation ou d'extension des bâtiments existants,
- La réalisation de stationnement liée à la création d'activités ou de logements autorisés dans la zone.

***En plus, dans le secteur Nbi uniquement :***

- L'emprise au sol de l'extension ne dépassera pas 30% de la surface du terrain,
- L'aménagement du premier plancher devra être au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

***Dans les secteurs Nb et Nc uniquement :***

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

***Dans les secteurs Nc et Nci :***

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des captages.

***Dans le secteur Nl :***

- Les constructions et installations nécessaires aux activités de sport, de loisirs et culturelles,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

***Dans le secteur Nj :***

- Les abris de jardins de moins de 20m<sup>2</sup> nécessaires aux activités de jardinage et d'entretien des vergers,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

***Dans le secteur Nd :***

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une déchetterie.

### **ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques,
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

*Eau potable* : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

*Eau à usage non domestique* : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, 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, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents 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 lorsqu'il sera réalisé.

#### ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

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

- 6.1. *Dans toute la zone y compris dans les secteurs Ni, Nb, Nb<sub>i</sub>, Nc, Nc<sub>i</sub>, Nl et Nj* les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de la voie.
- 6.2. Des implantations autres que celles prévues à l'article 6.1. sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.
- 6.3. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

*Dans toute la zone y compris dans les secteurs Ni, Nb, Nb<sub>i</sub>, Nc, Nc<sub>i</sub>, Nl, Nd et Nj* les constructions principales et les extensions peuvent s'implanter :

- soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives,
- soit en retrait de 4 m minimum.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

*Dans le secteur Nj :*

- l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel :** La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Dans les secteurs Nb et Nb<sub>i</sub> :** la hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

**Dans le secteur Nl :** la hauteur des bâtiments est limitée à 12 m.

**Dans le secteur Nj :** la hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### **11.1. Dispositions Générales :**

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être recherchée dans les tons vert foncés, ocre et bruns ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite,

#### **11.2. Toitures :**

**Dans le secteur Nl :**

- Les toitures des constructions doivent être constituées de plusieurs versants d'une pente supérieure à 40°, sauf impératifs techniques liés à l'activité de loisirs,... autorisée dans la zone,
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement,
- Les toitures de tous types de bâtiment implantés dans la zone doivent être de tons rouges vieillis à brun, dans le respect de tons de l'environnement immédiat.

**Dans les secteurs Nb et Nb<sub>i</sub> :** les toitures doivent être semblables (pente, couleurs) à celle du bâtiment existant, les panneaux solaires sont autorisés,

**Dans le secteur Nj :** les toitures doivent être composées de 2 pans de couleur foncée (vert ou marron), les panneaux solaires sont autorisés.

#### **11.3. Murs / revêtements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.

*Sont interdits :*

- les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- les bardages en tôle ondulée, prélaquée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

#### **11.4 Clôtures sur voie publique :**

***Dans toute la zone y compris dans les secteurs N<sub>i</sub>, N<sub>l</sub>, N<sub>c</sub>, N<sub>b</sub> et N<sub>bi</sub> :***

- En bordure de voie, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m. maximum.

**Dans le secteur N<sub>b</sub> uniquement :**

- La réhabilitation ou reconstruction d'une clôture constituée d'un mur plein, traité en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle est autorisée.

**Dans le secteur N<sub>bi</sub> uniquement :**

- La réhabilitation ou reconstruction d'une clôture constituée d'un mur plein, traité en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, est autorisée.
- Les nouvelles clôtures seront constituées d'un grillage à large maille (10 cm x 10 cm) doublées ou non d'une haie champêtre, à condition que celle-ci ne constitue pas un obstacle au libre écoulement des eaux, sont autorisées.

**Dans le secteur N<sub>l</sub> uniquement :**

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de ton foncé doublé ou non d'une haie végétale.
- En cas d'impératif lié à l'activité de loisirs la hauteur de 2,00 m. peut être dépassée.

### **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

### **ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

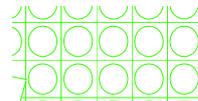
Article non réglementé.

## **TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME**

### **ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**

#### **CARACTERE DES TERRAINS**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.



#### **Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :**

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

2 - 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.

3 - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du Code forestier ».

4 - 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'exploitation du présent alinéa. »

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

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

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

#### **Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :**

1 - "Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne

peut être donné par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'Urbanisme, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain à céder à la collectivité.

## **TITRE VII – SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL**

### **CARACTERE DES TERRAINS**

Il s'agit des secteurs protégés au sein du quels seuls sont autorisées les installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.



#### **Article R.151-34 du Code de l'Urbanisme :**

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

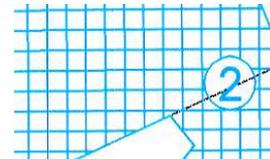
2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

## **TITRE VIII - EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

### **Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :**

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

## **TITRE IX - ANNEXES**

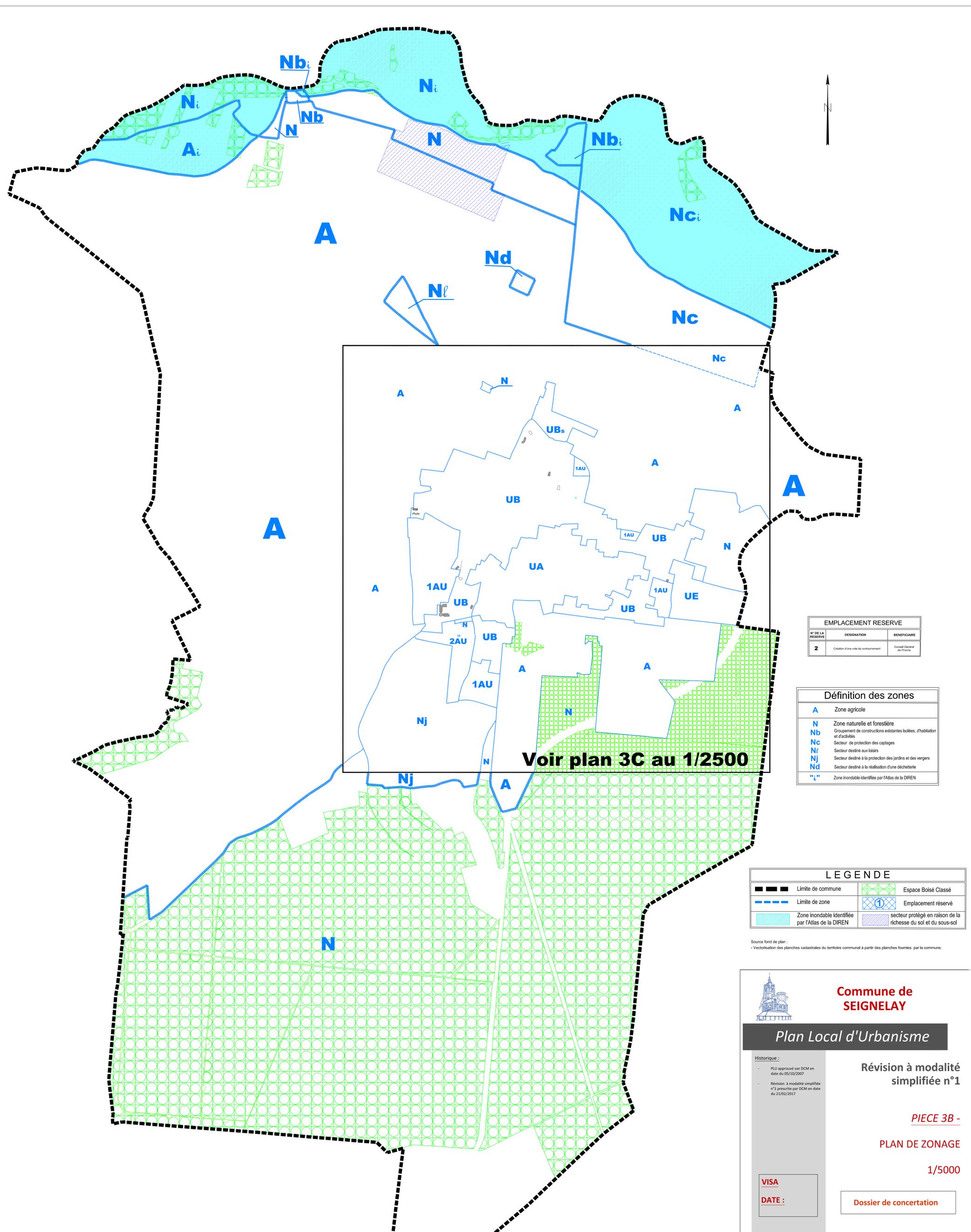
### **PLACES DE STATIONNEMENT**

#### Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce. Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

#### Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.



EMPLACEMENT RESERVE		
N° DE LA RESERVE	DESIGNATION	BENEFICIAIRE
2	Création d'une voie de contournement	Conseil Général de l'Isère

Définition des zones	
<b>A</b>	Zone agricole
<b>N</b>	Zone naturelle et forestière
<b>Nb</b>	Groupement de constructions existantes isolées, d'habitation et d'activités
<b>Nc</b>	Secteur de protection des captages
<b>Nr</b>	Secteur destiné aux loisirs
<b>Nj</b>	Secteur destiné à la protection des jardins et des vergers
<b>Nd</b>	Secteur destiné à la réalisation d'une déchetterie
<b>i</b>	Zone inondable identifiée par l'Atlas de la DIREN

**Voir plan 3C au 1/2500**

LEGENDE	
	Limite de commune
	Limite de zone
	Espace Boisé Classé
	Zone inondable identifiée par l'Atlas de la DIREN
	Emplacement réservé
	secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Source fond de plan :  
- Vectorisation des planches cadastrales du territoire communal à partir des planches fournies par la commune.



**Commune de SEIGNELAY**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Historique :**

- PLU approuvé par DCM en date du 05/10/2007
- Révision à modalité simplifiée n°1 prescrite par DCM en date du 21/02/2017

**Révision à modalité simplifiée n°1**

**PIECE 3B -**

**PLAN DE ZONAGE**

**1/5000**

**VISA**

**DATE :**

**Dossier de concertation**





# COMMUNE DE SEIGNELAY

## Plan Local d'Urbanisme

### Historique :

- PLU approuvé par DCM en date du 05/10/2007
- Révision à modalité simplifiée prescrite par DCM en date du 21/02/2017

Révision à modalité  
simplifiée n°1

**PIECE 3 -**

**PIECES MODIFIEES**

**DATE**

**VISA**

**Dossier de concertation**



Votre acteur territorial

**Droit Développement et ORGANISATION des Territoires**  
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON  
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72  
Courriel : [dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)