

Département de : l'Yonne

3A

Commune de : **BLEIGNY-LE-CARREAU**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 30 Avril 2014  
approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



Prescription du PLU : 23 février 2011

*Diffusion du dossier de PLU suite courrier du contrôle de légalité du 27 Juin 2014*

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Fax : 03.25.40.05.89.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



# SOMMAIRE

## PREAMBULE

I. DISPOSITIONS GENERALES .....	4
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	9
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	19
- Zone 1AU .....	19
- Zone 2AU .....	27
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zone A) .....	31
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (zone N) .....	39
VI. TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER .....	48
VII. ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER .....	50
VIII. EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS .....	51
IX. ANNEXES : .....	52
Places de stationnement	
Définition des constructions dites annexes	

# PREAMBULE

## Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) :

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 des Sols) 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.
7. Depuis le décret n° 2012-290 du 29 février 2012, 2 articles viennent compléter le règlement :
  - 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales,
  - 16 - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

# 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 BLEIGNY-LE-CARREAU, délimité aux documents graphiques intitulés "zonage", par un trait épais.

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

### 2.1. – REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme

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.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

#### 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 articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

**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 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.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.

### G) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R421-26 et R.421-28 du code de l'urbanisme pour la préservation du patrimoine architectural présent sur le territoire, ainsi que par la délibération municipale en date du 06 mars 2013, conformément à l'article R.421-27 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°3C par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit :

- du secteur **Ua** qui est à vocation essentielle d'habitat à l'architecture traditionnelle. Il est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales, et les équipements publics.
- du secteur **Ub** qui accueille de l'habitat contemporain ainsi que des activités commerciales, artisanales, et les équipements publics.
- du secteur **Ubo** qui est un secteur de Ub qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation en vue d'une urbanisation future.

### 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° 3C par un trait épais. Il s'agit de :

- La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévues par « les orientations d'aménagement » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.
- La **zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future 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. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un trait épais.

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 As** identifiant l'espace destiné au stationnement temporaire des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme,

### 3.4. - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune 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 et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un trait 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 Np** qui identifie des milieux naturels à protéger (ZNIEFF...)
- un **secteur Nj** qui identifie des espaces de jardin et de vergers, constituant les franges entre la zone urbaine et la zone agricole ou naturelle.
- un **secteur Nh** qui identifie un secteur d'habitat isolé au sein de la zone naturelle.

### 3.5 – ESPACES BOISES CLASSES

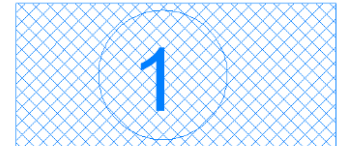
Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage d'hexagones.



### 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, ainsi qu'en annexe du PLU avec leur destination et leur bénéficiaire.



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

### 3.7 – ZONE AOC

La zone AOC est reportée sur le plan de zonage à titre indicatif. Elle permet de localiser les parcelles en AOC Bourgogne.

Au sein de cette zone le maintien d'une partie de la végétation existante n'est pas obligatoire.



### 3.8 – ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments de patrimoine et du paysage figurés au plan par le symbole ci-contre et un numéro d'ordre, ou par un trait vert pour la protection des ripisylves.

Pour toute intervention sur un de ces éléments, une déclaration préalable est obligatoire. En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.



## 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (article R.111-19 du Code de l'Urbanisme).



## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ZONE U

- Le secteur **Ua** est à vocation essentielle d'habitat à l'architecture traditionnelle. Il est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales, et les équipements publics.
- La zone **Ub** est une zone urbaine qui accueille de l'habitat contemporain ainsi que des activités commerciales, artisanales, et les équipements publics.
- Le secteur **Ubo** est un secteur de la zone Ub qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation en vue d'une urbanisation future.

### ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- les constructions à usage industriel non compatibles avec une zone habitée,
- les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf extension des activités existantes,
- les terrains de camping et de caravanning (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2),
- les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2),
- les caravanes isolées,
- les dépôts (ferrailles, ordures ménagères, déchets, matériaux, etc...) lorsqu'ils sont visibles de l'espace public,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- les sous-sols.

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

Dans toute la zone U (Ua et Ub) y compris le secteur Ubo :

- les constructions liées à la vocation de la zone,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de restauration, d'hôtellerie, d'entrepôt, de service et de bureau à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à la vocation résidentielle de la zone,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
- les citernes de combustibles non enterrées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public,
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole et viticole, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- les constructions à usage agricole et viticole, lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires d'une exploitation existante, et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances, (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou des installations de séchage),
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction et dans la limite d'une différence de 0,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel accueillant la construction,
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine ou de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

En plus, dans le secteur Ubo uniquement :

Les constructions sont autorisées uniquement dans le respect de l'orientation d'aménagement (cf pièce 4 du PLU).

## **ARTICLE U 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 directement à une voie publique ou une voie privée ouverte au public à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès,
- 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.

#### **Dans le secteur Ubo uniquement :**

Il est recommandé de regrouper les accès afin de limiter la multiplicité des sorties sur la RD 124, par souci de sécurité.

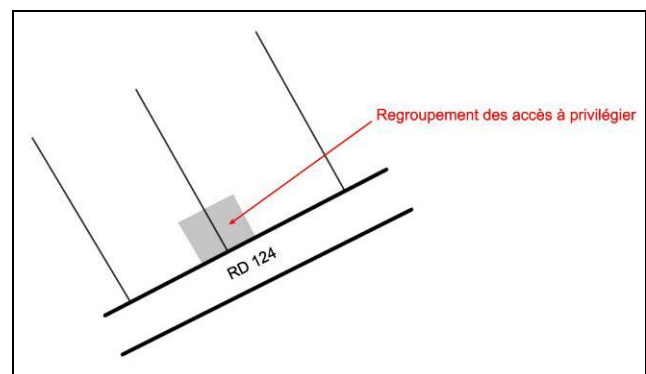


Schéma illustrant le regroupement possible des accès

### **3.2. Voirie**

- les voies nouvelles se terminant en impasse sont interdites,
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent permettre la continuité des déplacements doux, et respecter les normes PMR en vigueur (cheminement, éclairage public...),
- les voies nouvelles doivent être conformes au règlement de collecte des déchets de l'organisme compétent.

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

### **4.1. Dispositions techniques**

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

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

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**

Toute construction ou installation située en assainissement collectif, d'après le zonage d'assainissement en vigueur, doit évacuer ses eaux usées et pluviales par une canalisation souterraine raccordée au réseau d'assainissement collectif, conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

L'évacuation des eaux artisanales dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.

Toute construction ou installation située en assainissement non collectif, d'après le zonage d'assainissement en vigueur, doit posséder un assainissement autonome et respecter les recommandations du SPANC.

#### **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eaux pluviales sera rejeté dans le réseau de collecte des 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.

#### ***Techniques alternatives :***

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

### **4.2. Electricité / téléphone / réseaux câblés**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

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

Des fourreaux pour le très haut débit pourront être prévus lors de la création de nouvelles opérations d'aménagement ou constructions d'ensemble.

## **ARTICLE U 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 selon le schéma d'assainissement.

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

### **Rappel :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

*Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.*

Dans toute la zone U (Ua et Ub) y compris le secteur Ubo :

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

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Dans le secteur Ua (secteur Ub et secteur Ubo exclus) :

**6.1.** Au moins un élément bâti doit être implanté à l'alignement ; la clôture ne constituant pas un élément bâti.

**6.2.** La construction principale doit être implantée dans sa totalité dans une bande d'implantation de 0 à 20 m de recul maximum par rapport à l'alignement.

**6.3.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

Dans le secteur Ub et le secteur Ubo (secteur Ua exclu) :

**6.4.** La construction principale doit être implantée dans sa totalité dans une bande d'implantation de 0 à 20 m de recul maximum par rapport à l'alignement.

**6.5.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

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

*Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites séparatives.*

*Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.*

**7.1.** Les constructions principales (notamment à usage d'habitation ou d'activités) seront implantées :

- soit sur la ou les limites séparatives,
- soit à une distance (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres =  $H/2 \geq 3$  mètres min.

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

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'une distance minimum de 1,5 mètre des limites séparatives.

**7.3.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

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

Dans le secteur Ua (secteur Ub et secteur Ubo exclus) :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Ub et le secteur Ubo (secteur Ua exclu) :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE U 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.

Dans le secteur Ua (secteur Ub et secteur Ubo exclus) :

**10.1.** La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1+combles sans dépasser 9 mètres.

**10.2.** Dans le cadre de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

Dans le secteur Ub et le secteur Ubo (secteur Ua exclu) :

**10.3.** La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1+combles sans dépasser 8 mètres.

**10.4.** Dans le cadre de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 8 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

Dans toute la zone U (Ua et Ub) y compris le secteur Ubo :

**10.5.** La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m au point le plus haut.

**10.6.** Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 50 centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

**10.7.** Le niveau 0 de la construction constitué par le plancher le plus bas (rez de chaussée, ...), ne doit pas être implanté plus bas que le niveau naturel d'écoulement des eaux pluviales.

**10.8.** Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

- les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,
- tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits,
- couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les enduits de façades et les clôtures uniquement) sont interdits.
- les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les couvertures et bardages métalliques ou en fibrociment devront présenter un aspect mat. Ils ne pourront pas être utilisés pour des bâtiments d'habitation,
- des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

Les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront déroger aux dispositions des paragraphes suivants (11.2 à 11.5), si leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure le nécessitent.

### **11.2. Toitures**

- les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de versants d'une pente comprise entre 40° et 60° ,
- les toitures seront recouvertes par des tuiles ayant l'aspect de la tuile traditionnelle bourguignonne de ton rouge vieilli ou flammé à brun,
- les toitures à un pan sont interdites sauf :
  - en cas d'agrandissement ou d'adjonction au bâtiment
  - extension de la construction principale ou annexe accolée à la construction principale
- l'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente et les pans ne sont pas réglementés,
- les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la toiture et avoir autant que possible l'aspect d'une verrière,
- la toiture des annexes et des bâtiments agricoles doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun
- les toitures "terrace" ou de pente différente pourront être autorisées :
  - pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...
  - pour les autres constructions (notamment pour les bâtiments agricoles et d'activités) si cet élément est justifié par le parti architectural retenu, par des contraintes techniques majeures liées à l'activité ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie tels que les capteurs solaires ....
  - pour les toitures végétales.

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

- 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,
- 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 ou d'un matériau spécial de revêtement.

Sont interdits :

- les enduits blancs purs, de couleur violente ou discordante, ou présentant un aspect réfléchissant,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- les bardages en bois pour les constructions principales si ceux-ci ne répondent pas à un objectif de performance énergétique,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ..., sauf pour les annexes à l'habitation peu visibles depuis le domaine public,
- les bardages en tôle,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.



**11.4. Clôtures en bordure des voies publiques**

- les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement 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 maximale de la clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage simple. La hauteur du muret est limitée à 1 m,
- soit d'un grillage ou de panneau grillagé doublé ou non d'une haie d'essences mélangées, locales et/ou fleuries
- les murets peuvent être surmontés d'un chaperon.

**En plus, dans le secteur Ua uniquement (secteur Ub et secteur Ubo exclus) :**

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein.

**11.5. Dispositions diverses et clauses particulières**

- les citernes non enterrées de combustibles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public,
- la pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite,
- les antennes paraboliques et les pompes à chaleur seront situées sur les parties non visibles des espaces publics sauf en cas d'impossibilité technique.

**ARTICLE U 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.
- Les places de garage existantes dans un bâtiment à rénover ou faisant l'objet d'un changement de destination doivent soit être conservées soit être reportées en place de stationnement, sur la même unité foncière, en nombre équivalent.
- Deux places de stationnements par logement doivent être créées sur l'unité foncière en plus du stationnement couvert s'il existe.
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et du public. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

### ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins la moitié des plantations existantes sur l'unité foncière 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 variées locales et/ou fleuries est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage et recommandée dans tous les autres cas.
- Les espaces libres de toutes constructions et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.
- La plantation d'un arbre de haute tige ou d'un fruitier est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre sur l'unité foncière.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un aménagement paysager.

\* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, aulne, sureau...



Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.

### ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non réglementé.

### ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

### ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE I - ZONE 1AU

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévues par « les orientations d'aménagement » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

*Pour l'ensemble de ces zones, il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.*

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

- Les constructions à usage industriel non compatibles avec une zone habitée.
- Les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les terrains de camping et de caravanning, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les caravanes isolées.
- Les dépôts (ferrailles, ordures ménagères, déchets, matériaux, etc...) lorsqu'ils sont visibles de l'espace public.
- Les constructions légères sans fondation à usage d'habitation.
- Les sous-sols.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions liées à la vocation de la zone.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de restauration, d'hôtellerie, d'entrepôt, de service et de bureau à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à la vocation résidentielle de la zone,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- Les citernes de combustibles non enterrées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction et dans la limite d'une différence de 0,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel accueillant la construction.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions sont autorisées uniquement dans le respect de l'orientation d'aménagement (cf pièce 4 du PLU).

## **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 directement à une voie publique ou une voie privée ouverte au public à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès,
- 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 sont interdites,
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent permettre la continuité des déplacements doux, et respecter les normes PMR en vigueur (cheminement, éclairage public...),
- les voies nouvelles doivent être conformes au règlement de collecte des déchets de l'organisme compétent.

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

### **4.1. Dispositions techniques**

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

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

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**

Toute construction ou installation située en assainissement collectif, d'après le zonage d'assainissement en vigueur, doit évacuer ses eaux usées et pluviales par une canalisation souterraine raccordée au réseau d'assainissement collectif, conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

L'évacuation des eaux artisanales dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.

Toute construction ou installation située en assainissement non collectif, d'après le zonage d'assainissement en vigueur, doit posséder un assainissement autonome et respecter les recommandations du SPANC.

#### **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eaux pluviales sera rejeté dans le réseau de collecte des 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.

#### ***Techniques alternatives :***

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

### **4.2. Electricité / téléphone / réseaux câblés**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

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

Des fourreaux pour le très haut débit pourront être prévus lors de la création de nouvelles opérations d'aménagement ou constructions d'ensemble.

## **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 selon le schéma d'assainissement.

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

### **Rappel :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

*Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.*

**6.1.** La construction principale doit être implantée dans sa totalité dans une bande d'implantation de 0 à 20 m de recul maximum par rapport à l'alignement.

**6.2.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs, ainsi que les bâtiments d'activités et les annexes, seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

*Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites séparatives.*

*Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.*

**7.1.** Les constructions principales (notamment à usage d'habitation ou d'activités) seront implantées :

- soit sur la ou les limites séparatives,
- soit à une distance (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres =  $H/2 \geq 3$  mètres min.

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

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'une distance minimum de 1,5 mètre des limites séparatives.

### **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**

Article non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

### **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 ne doit pas excéder R+1+combles sans dépasser 8 mètres.

**10.2.** La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m au point le plus haut.

**10.3.** Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 50 centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

**10.4.** Le niveau 0 de la construction constitué par le plancher le plus bas (rez de chaussée, ...), ne doit pas être implanté plus bas que le niveau naturel d'écoulement des eaux pluviales.

**10.5.** Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

- les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,
- tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits,
- couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les enduits de façades et les clôtures uniquement) sont interdits.

- les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les couvertures et bardages métalliques ou en fibrociment devront présenter un aspect mat. Ils ne pourront pas être utilisés pour des bâtiments d'habitation,
- des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

**Les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront déroger aux dispositions des paragraphes suivants (11.2 à 11.5), si leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure le nécessitent.**

### **11.2. Toitures**

- les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de versants d'une pente comprise entre 40° et 60° ,
- les toitures seront recouvertes par des tuiles ayant l'aspect de la tuile traditionnelle bourguignonne de ton rouge vieilli ou flammé à brun,
- les toitures à un pan sont interdites sauf :
  - en cas d'agrandissement ou d'adjonction au bâtiment principal
  - extension de la construction principale ou annexe accolée à la construction principale
- l'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente et les pans ne sont pas réglementés,
- les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la toiture et avoir autant que possible l'aspect d'une verrière
- la toiture des annexes doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun
- les toitures "terrasse" ou de pente différente pourront être autorisées :
  - pour les constructions à usage spécial,
  - pour les autres constructions (notamment pour les bâtiments d'activités) si cet élément est justifié par le parti architectural retenu, par des contraintes techniques majeures liées à l'activité ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie tels que les capteurs solaires ....
  - pour les toitures végétales

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

- 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,
- 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 ou d'un matériau spécial de revêtement

Sont interdits :

- les enduits blancs purs, de couleur violente ou discordante, ou présentant un aspect réfléchissant,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,



- les bardages en bois pour les constructions principales si ceux-ci ne répondent pas à un objectif de performance énergétique,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ..., sauf pour les annexes à l'habitation peu visibles depuis le domaine public,
- les bardages en tôle,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

#### **11.4. Clôtures en bordure des voies publiques**

- les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement 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 maximale de la clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage simple. La hauteur du muret est limitée à 1 m,
- soit d'un grillage ou de panneau grillagé doublé ou non d'une haie d'essences mélangées, locales et/ou fleuries
- les murets peuvent être surmontés d'un chaperon.

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

- les citernes non enterrées de combustibles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public,
- les antennes paraboliques et les pompes à chaleur seront situées sur les parties non visibles des espaces publics sauf en cas d'impossibilité technique.

### **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,
- deux places de stationnements par logement doivent être créées sur l'unité foncière en plus du stationnement couvert s'il existe.
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et du public. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

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

- Au moins la moitié des plantations existantes sur l'unité foncière 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 variées locales et/ou fleuries est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage et recommandée dans tous les autres cas.
- Les espaces libres de toutes constructions et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.
- La plantation d'un arbre de haute tige ou d'un fruitier est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre sur l'unité foncière.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un aménagement paysager.

\* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, aulne, sureau...

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

Article non réglementé.

### ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

### ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

## CHAPITRE II - ZONE 2AU

La **zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future 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.

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

- Les constructions à usage industriel non compatibles avec une zone habitée.
- Les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- les terrains de camping et de caravaning, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les caravanes isolées.
- Les dépôts (ferrailles, ordures ménagères, déchets, matériaux, etc...) lorsqu'ils sont visibles de l'espace public.
- Les constructions légères sans fondation à usage d'habitation.
- Les sous-sols.

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

- Les constructions liées à la vocation de la zone.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de restauration, d'hôtellerie, d'entrepôt, de service et de bureau à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à la vocation résidentielle de la zone,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

- Les citernes de combustibles non enterrées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction et dans la limite d'une différence de 0,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel accueillant la construction.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions sont autorisées uniquement dans le respect de l'orientation d'aménagement (cf pièce 4 du PLU).

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

Article non réglementé.

### **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**

#### **Rappel :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

*Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.*

#### **6.1. Le long de toutes les voies, hormis la RD524 :**

- La construction principale doit être implantée dans sa totalité dans une bande d'implantation de 0 à 20 m de recul maximum par rapport à l'alignement.
- Les bâtiments d'activités et les annexes devront être implantés :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

#### **6.2. Le long de la RD524 uniquement :**

Le Conseil Général de l'Yonne impose un recul de 5 m minimum sur l'alignement pour toutes les constructions (y compris les bâtiments d'activités et les annexes) et les portails.

La construction principale doit être implantée dans sa totalité dans une bande d'implantation de 5 à 25 m de recul maximum par rapport à l'alignement.

**6.3. Le long de toutes les voies y compris la RD524 :**

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 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Le long de la RD 524, le Conseil Général doit être consulté et celui-ci pourra imposer des règles de sécurité supplémentaires si nécessaire.

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

*Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites séparatives.*

*Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.*

**7.1.** Les constructions principales (notamment à usage d'habitation ou d'activités) seront implantées :

- soit sur la ou les limites séparatives,
- soit à une distance (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres =  $H/2 \geq 3$  mètres min.

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

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'une distance minimum de 1,5 mètre des limites séparatives.

**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**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

**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.

**ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONE A

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 As** identifiant l'espace destiné au stationnement temporaire des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme,

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

Les constructions de toute nature et les autres utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

Les affouillements à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau

#### ARTICLE A2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### A.2.1. Sont admis en zone A ; secteur As exclu :

- Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole ou viticole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à une distance comprise entre 0 m et 100 m des bâtiments d'exploitation, et qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction et dans la limite d'une différence de 0,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel accueillant la construction.
- Les activités économiques, de tourisme, le camping à la ferme et les hébergements touristiques nécessaires à une exploitation agricole (centre équestre...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

**A**

- Toute transformation voire disparition d'un élément de patrimoine ou de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

### **A.2.2. Sont admis dans le secteur As uniquement :**

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- Le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme,

### **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.
- 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.
- Les voies nouvelles doivent être conformes au règlement de collecte des déchets de l'organisme compétent.

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

*Rappel : L'aménageur prend en charge les coûts de ces aménagements.*

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

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

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie. Le branchement sur le réseau public est obligatoire et à la charge de l'aménageur. 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**

L'évacuation des eaux artisanales dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.

Toute construction ou installation située en assainissement non collectif, d'après le zonage d'assainissement en vigueur, doit posséder un assainissement autonome et respecter les recommandations du SPANC.



**Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eaux pluviales sera rejeté dans le réseau de collecte des 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.

**Techniques alternatives :**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

**4.2. Electricité / téléphone / réseaux câblés**

Toute construction ou installation nécessitant de l'électricité doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

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

Des fourreaux pour le très haut débit pourront être prévus lors de la création de nouvelles opérations d'aménagement ou constructions d'ensemble.

**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 selon le schéma d'assainissement.

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

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

*Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.*

**6.1.** Toute construction, hormis, celle le long de la RD124 entre Auxerre et Bleigny-le-Carreau doit être implantée avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

**6.2.** Toute construction située le long de la RD124 entre Auxerre et Bleigny-le-Carreau doit être implantée avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe de la voirie.

**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 pourront déroger aux règles précédentes et seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Lorsque ces constructions ou installations sont situées le long de la RD124 ou de la RD524, le Conseil Général pourra imposer des dispositifs de protection afin de garantir la sécurité des usagers de la route.

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

*Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites séparatives.*

*Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.*

**7.1.** Les constructions seront implantées :

- soit sur la ou les limites séparatives,
- soit à une distance (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres =  $H/2 \geq 3$  mètres min.

**7.2.** 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 en limite séparative,
- soit en retrait d'une distance minimum de 1,5 mètre 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 usage d'habitation ne doit pas excéder R+1+combles sans dépasser 8 mètres.

**10.2.** La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut.

**10.3.** La hauteur des bâtiments agricoles ou viticole est limitée à 12 mètres.

**10.4.** Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 50 centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

**10.5.** Le niveau 0 de la construction constitué par le plancher le plus bas (rez de chaussée, ...), ne doit pas être implanté plus bas que le niveau naturel d'écoulement des eaux pluviales.

**10.6.** Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements d'intérêt collectif et les bâtiments agricoles ou viticoles uniquement lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les enduits de façades et les clôtures uniquement) sont interdits.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les couvertures et bardages métalliques ou en fibrociment devront présenter un aspect mat. Ils ne pourront pas être utilisés pour des bâtiments d'habitation.
- Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

Les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront déroger aux dispositions des paragraphes suivants (11.2 à 11.5), si leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure le nécessitent.

### **11.2. Toitures**

#### ***Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes :***

- Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de versants d'une pente comprise entre 40° et 60°.
- Les toitures seront recouvertes par des tuiles ayant l'aspect de la tuile traditionnelle bourguignonne de ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- Les toitures à un pan sont interdites sauf :
  - en cas d'agrandissement ou d'adjonction au bâtiment principal,
  - extension de la construction principale ou annexe accolée à la construction principale.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente et les pans ne sont pas réglementés.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la toiture et avoir autant que possible l'aspect d'une verrière.
- La toiture des annexes et des bâtiments agricoles doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- Les toitures "terrasse" ou de pente différente pourront être autorisées :
  - pour les constructions à usage spécial,
  - pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie tels que les capteurs solaires ....
  - pour les toitures végétales.

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

- Les toitures des bâtiments d'activités seront à deux pentes minimum sauf constructions spéciales (silo, tunnel...).
- La toiture des bâtiments d'activités doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun ou vert foncé.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.
- Des dispositions différentes seront établies dans le cadre d'installation de panneaux solaires et photovoltaïques.

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

#### ***Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes :***

- 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.
- 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 ou d'un matériau spécial de revêtement

Sont interdits :

- Les enduits blancs purs, de couleur violente ou discordante, ou présentant un aspect réfléchissant,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les bardages en bois pour les constructions principales si ceux-ci ne répondent pas à un objectif de performance énergétique.
- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ..., sauf pour les annexes à l'habitation peu visibles depuis le domaine public.
- Les bardages en tôle.
- Les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

**Pour les constructions à usage agricole :**

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit de ton semblable à celui des bardages, bardage en bois, tuiles).
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage.
- Les couleurs des bardages seront dans les tons foncés vert, brun ou beige.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade.
- Les couvertures et bardages métalliques devront présenter un aspect mat ou satiné, ils seront teintés dans la masse ou prélaqués, en aucun cas ils ne pourront être utilisés pour les bâtiments d'habitation.
- L'utilisation de tôle galvanisée brillante et de matériaux brillants est interdite.

#### **11.4. Clôtures en bordure des voies publiques**

*Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires*

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement 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 maximale de la clôture est limitée à 1,80 m.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou de panneau grillagé doublé ou non d'une haie d'essences mélangées.

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

- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige doit être planté le long des établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect ...) sur les façades visibles depuis les espaces publics et depuis les voisins s'il en existe à proximité.
- Les antennes paraboliques et les pompes à chaleur seront situées sur les parties non visibles des espaces publics sauf en cas d'impossibilité technique.

## **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.
- Deux places de stationnements par logement doivent être créées sur l'unité foncière en plus du stationnement couvert s'il existe.
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et du public.

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

- Au moins la moitié des 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. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones AOC.
- L'utilisation d'essences variées locales et/ou fleuries est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage et recommandée dans tous les autres cas.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un aménagement paysager.



\* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, aulne, sureau...

Toute transformation voire disparition d'un élément de patrimoine ou de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

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

Article non réglementé.

## **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

## **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

# TITRE V

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### ZONE N

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune 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 et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. 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 Np qui identifie des milieux naturels à protéger (ZNIEFF...),
- un secteur Nj qui identifie des espaces de jardin et de vergers, constituant les franges entre la zone urbaine et la zone agricole ou naturelle,
- un secteur Nh qui identifie un secteur d'habitat isolé au sein de la zone naturelle.

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

#### 1.1. Dans toute la zone N (secteurs Nh, Np et Nj inclus) :

- Les constructions de toute nature et les autres utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N2
- Les affouillements à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau

#### 1.2. En plus, dans le secteur Np uniquement, sont interdits :

- Les défrichements
- Les dépôts de toute nature

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

#### 2.1. Dans toute la zone N (secteurs Nh, Np et Nj inclus) :

**A**

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

Toute transformation voire disparition d'un élément de patrimoine ou de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état.

Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

**2.2. Dans la zone N et le secteur Np uniquement (secteur Nj et Nh exclus) :**

Les installations nécessaires à la gestion de l'espace forestier.

**2.3. Dans les secteurs Nj uniquement (zone N et secteurs Nh et Np exclus) :**

- Les constructions annexes de type abri de jardin, abri pour animaux (sans création de périmètre sanitaire), garage, abri bûches, appentis, local technique.
- Les piscines couvertes ou non.

Les constructions sont autorisées dans la limite de l'emprise au sol de la zone Nj dans l'unité foncière définie à l'article 9.

**2.4. Dans le secteur Nh uniquement (zone N et secteurs Nj et Np exclus) :**

- Les annexes complémentaires aux constructions existantes (abri de jardin, garage,...).
- Le changement de destination, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes pour une vocation d'habitation (pièces de vie ou annexes) mais sans création d'un nouveau logement supplémentaire.

**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, etc.
- 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.
- Les voies nouvelles doivent être conformes au règlement de collecte des déchets de l'organisme compétent.



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

### **4.1. Dispositions techniques**

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

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie. Le branchement sur le réseau public est obligatoire et à la charge de l'aménageur. 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**

L'évacuation des eaux artisanales dans le réseau public doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.

Toute construction ou installation située en assainissement non collectif, d'après le zonage d'assainissement en vigueur, doit posséder un assainissement autonome et respecter les recommandations du SPANC.

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

- Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eaux pluviales sera rejeté dans le réseau de collecte des 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.

#### ***Techniques alternatives :***

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

### **4.2. Electricité / téléphone / réseaux câblés**

Toute construction ou installation nécessitant de l'électricité doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

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

Des fourreaux pour le très haut débit pourront être prévus lors de la création de nouvelles opérations d'aménagement ou constructions d'ensemble.

## **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 selon le schéma d'assainissement.

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

### **Rappel :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

*Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.*

**6.1.** Toute construction située le long de la RD124 entre Auxerre et Bleigny-le-Carreau doit être implantée avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe de la voirie.

**6.2.** Toute construction située le long de la RD124 entre Bleigny-le-Carreau et Lignorelles ainsi que le long de la RD524 doit être implantée avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

### **6.3. Dans la zone N et le secteur Np uniquement (secteurs Nj et Nh exclus) :**

Toute construction, hormis, celle le long de la RD124 entre Auxerre et Bleigny-le-Carreau doit être implantée avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

### **6.4. Dans les secteurs Nh et Nj uniquement (secteurs Np et zone N exclus) :**

Toute construction, hormis, celle le long de la RD124 et de la RD524 doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 2 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

**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 pourront déroger aux règles précédentes et seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Lorsque ces constructions ou installations sont situées le long de la RD124 ou de la RD524, le Conseil Général pourra imposer des dispositifs de protection afin de garantir la sécurité des usagers de la route.

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

*Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites séparatives.*

*Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.*

**7.1.** Les constructions seront implantées :

- soit sur la ou les limites séparatives,
- soit à une distance (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres =  $H/2 \geq 3$  mètres min.

**7.2.** 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 en limite séparative,
- soit en retrait d'une distance minimum de 1,5 mètre des limites séparatives.

**7.3.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

## **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 Nh uniquement (zone N et secteurs Np et Nj exclus) :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

**Dans le secteur Nj uniquement (zone N et secteurs Np et Nh exclus) :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 20% de la superficie en Nj de l'unité foncière, lorsque cette superficie est inférieure ou égale à 500m<sup>2</sup>
- 15% de la superficie en Nj de l'unité foncière, ou un maximum de 100 m<sup>2</sup> selon le plus avantageux, lorsque cette superficie est comprise entre 500 et 1500 m<sup>2</sup>
- 10% de la superficie en Nj de l'unité foncière, ou un maximum de 225 m<sup>2</sup> selon le plus avantageux, lorsque cette superficie est supérieure ou égale à 1500 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.

### **10.1. Dans le secteur Nh uniquement (zone N et secteurs Np et Nj exclus) :**

La hauteur des extensions et des annexes ne pourra pas dépasser celle de la construction principale

### **10.2. Dans le secteur Nj uniquement (zone N et secteurs Np et Nh exclus) :**

La hauteur des annexes est limitée à 5 m au point le plus haut

**10.3.** Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 50 centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

**10.4.** Le niveau 0 de la construction constitué par le plancher le plus bas (rez de chaussée, ...), ne doit pas être implanté plus bas que le niveau naturel d'écoulement des eaux pluviales.

**10.5.** Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la gestion de l'espace forestier uniquement lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les enduits de façades et les clôtures uniquement) sont interdits.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les couvertures et bardages métalliques ou en fibrociment devront présenter un aspect mat. Ils ne pourront pas être utilisés pour des bâtiments d'habitation.
- Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

Les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront déroger aux dispositions des paragraphes suivants (11.2 à 11.5), si leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure le nécessitent.

### **11.2. Toitures**

- La toiture des annexes et des extensions doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- Les toitures à un pan sont interdites sauf :
  - en cas d'agrandissement ou d'adjonction au bâtiment,
  - extension de la construction principale ou annexe accolée à la construction principale.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente et les pans ne sont pas réglementés.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la toiture et avoir autant que possible l'aspect d'une verrière.
- Les toitures "terrace" ou de pente différente pourront être autorisées :
  - pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie tels que les capteurs solaires ....,
  - pour les toitures végétales.

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

- 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.
- 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 ou d'un matériau spécial de revêtement.

Sont interdits :

- Les enduits blancs purs, de couleur violente ou discordante, ou présentant un aspect réfléchissant,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les bardages en bois pour les constructions principales si ceux-ci ne répondent pas à un objectif de performance énergétique.
- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ..., sauf pour les annexes à l'habitation peu visibles depuis le domaine public.
- Les bardages en tôle.
- Les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

### **11.4. Clôtures en bordure des voies publiques**

*Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires.*

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement 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 maximale de la clôture est limitée à 1,80 m.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou de panneau grillagé doublé ou non d'une haie d'essences mélangées.

**En plus, dans les secteurs Nh et Nj uniquement (zone N et secteur Np exclus) :**

Les clôtures peuvent être constituées d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage simple. La hauteur du muret est limitée à 1 m

**11.5. Dispositions diverses et clauses particulières**

- Les citernes non enterrées de combustibles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite.
- Les antennes paraboliques et les pompes à chaleur seront situées sur les parties non visibles des espaces publics sauf en cas d'impossibilité technique.

**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**

- Au moins la moitié des 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 variées locales et/ou fleuries est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage et recommandée dans tous les autres cas.

\* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, aulne, sureau...



Toute transformation voire disparition d'un élément de patrimoine ou de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

**Dans le secteur Nh uniquement (zone N et secteurs Np et Nj exclus) :**

Les espaces libres de toutes constructions et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

**Dans le secteur Nj uniquement (zone N et secteurs Np et Nh exclus) :**

La plantation d'un arbre de haute tige ou d'un fruitier est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de l'unité foncière, en excluant les superficies dédiées à l'assainissement autonome et/ou à la géothermie sur l'unité foncière.

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

Article non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

# TITRE VI

## TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

### LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*). Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.



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

*Modifié par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 – art.5*

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

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national 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 :**

*Modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000*

1. Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous 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 du 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 à 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 donnée que 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 cédé à la collectivité.

# TITRE VII

## ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

### Eléments du patrimoine et du paysage à protéger



#### Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

( ... )

7° - Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

( ... )

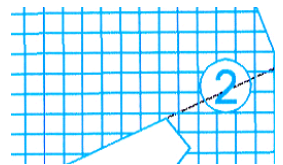
#### Extrait de l'article R.421-23

h) Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

## 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

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

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

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

### Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-12 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.

## 2/ DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES

Il est convenu qu'une :

- extension est une construction accolée à la construction principale (pièce de vie ou non)
- annexe est une construction détachée de la construction principale

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une piscine (couverte ou non),
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.