

Département de Côte d'Or

Commune de  
**LEVERNOIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**4. REGLEMENT**

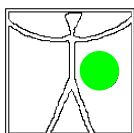
Pièce écrite

*Pièce n° 4.1*

Publié le :  
le 11 mars 1994

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :  
le 5 mars 1996

INITIATIVE, Aménagement et Développement



4, passage Jules Didier - 70 000 VESOUL  
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
e.mail : initiativead@orange.fr

38, rue des Granges - 25 000 BESANCON  
Tél. : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04  
e.mail : initiativead25@9business.fr

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISE A JOUR

Modification n°1 le :	20.07.1999
Modification n°2 le :	06.06.2000
Modification n°3 le :	06.10.2006
Elaboration du P.L.U. le :	29.02.2008

## **SOMMAIRE**

<b>MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.</b>	<b>1</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.</b>	<b>9</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.	10
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.	18
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.	27
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.	35
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.</b>	<b>38</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.	39
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE.	48
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.</b>	<b>55</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.	56
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.</b>	<b>63</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	64
<b>ANNEXES.</b>	<b>70</b>

## **MODE D'EMPLOI DE LA PIÈCE ECRITE DU REGLEMENT.**

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en six parties :

- TITRE I -** Dispositions générales.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V -** Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).
- ANNEXES -**

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- . à la fin de la présente pièce écrite du règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

***TITRE I :***  
***DISPOSITIONS GÉNÉRALES.***

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

---

**ARTICLE 1 - Champ d'application géographique.**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LEVERNOIS.

---

**ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

---

**1** - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 111-1-4, R. 111-2, R. 111-4, R. 111.15, R. 111.21 du Code de l'Urbanisme :
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

 Voir l'annexe pour ces articles du Code de l'Urbanisme.

**2** - Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le Plan Local d'Urbanisme est approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent alors se présenter :

- si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers,
- dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme, la procédure étant prévue à l'article L. 442-11 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, selon l'article L. 442-9, lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

**3** - Dans tous les cas l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles doit respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L. 111-3 du Code Rural, issu de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999, conformément aux prévisions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

- 5 - Compte tenu de la présence de l'autoroute A. 6 de la R.D. 970 et de l'avenue Charles de Gaulle sur le territoire communal de Levernois, des périmètres affectés par le bruit des infrastructures ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000.

Dans la traversée de Levernois, l'autoroute A. 6 de la R.D. 970 et de l'avenue Charles de Gaulle ont été respectivement classées voie de catégorie 1, 4 (à l'Ouest de l'A. 6) et 3 (à l'Ouest de l'A. 6).

Les périmètres affectés par le bruit correspondent respectivement à une bande de terrain de 300 mètres, de 30 mètres et de 100 mètres de large délimitée de part et d'autre des voies à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces périmètres sont reportés à titre d'information dans les annexes.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique qui seront implantés dans cette zone doivent répondre aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000, en ce qui concerne l'isolement acoustique contre les bruits extérieurs.

 (voir les annexes du dossier de PLU)

- 6 - Les procédures en matière d'archéologie préventive sont réglementées par :

- le Code du Patrimoine et notamment son Livre V,
- la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002,
- la loi modificative n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004,
- la loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17).

Conformément à l'article 4 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, la saisine du Préfet de Région, par la personne projetant les travaux ou l'autorité administrative chargée de l'instruction du projet, **est obligatoire pour les opérations suivantes quel que soit leur emplacement :**

- la réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux énumérés ci-après :
  - a) Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
  - b) Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;
  - c) Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;
  - d) Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,5 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m<sup>2</sup> et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article 5.

Les travaux mentionnés aux cinq alinéas précédents doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région.

- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

**Les autres projets, soit les travaux dont la réalisation est subordonnée à :**

- un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code
- un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- une autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R. 442-1 et R. 442-2 du code de l'urbanisme ;
- une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'ils sont réalisés dans des zones géographiques et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures en application des décrets de 2002 et 2004 et tel que défini par un arrêté de zonage transmis aux maires.

Cet arrêté, dont la commune sera concernée, émis par le Préfet de région, précise les conditions de saisine.

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du décret du 5 février 1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonage.

Enfin, en application du titre III de la loi du 27 septembre 1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (DRAC, Service Régional de l'Archéologie - 9 bis, rue Charles Nodier - 25 043 BESANCON), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruit avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues au Code Pénal en application de la loi n°80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

---

### **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.**

---

Conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Les documents graphiques comportent également, conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer définis à l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

*Remarque* : Afin d'éviter la multiplication des traits et des noms de secteurs, afin de ne pas interférer avec les autres informations reportées sur le document graphique (traits de zones, espaces boisés classés, éléments ou secteurs à protéger, emplacements réservés), **les secteurs concernés par les risques d'inondation sont repérés par une trame grisée - [ ] -, ce qui permet d'assurer une lisibilité optimale des documents graphiques.**

### **1 - Les zones urbaines.**

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre II, couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles comprennent :

- *la zone UA* : zone urbaine dense, multifonctionnelle à dominante d'habitat, couvrant le centre ancien. Elle comporte des secteurs concernés par des risques d'inondation repérés par une trame grisée - [ ] .
- *la zone UD* : zone urbaine de densité moyenne correspondant aux extensions urbaines de la zone UA. Elle comporte :
  - . des secteurs concernés par des risques d'inondation repérés par une trame grisée - [ ] .
  - . le secteur UDh réservé à l'activité hôtelière.
  - . le secteur UDg réservé à l'activité du golf.
  - . le secteur UDI, à vocation sportive et de loisirs
- *la zone UE* : zone urbaine à vocation d'activités. Elle comporte :
  - . des secteurs concernés par des risques d'inondation repérés par une trame grisée - [ ] .
  - . les secteurs UEa et UEb soumis à des conditions particulières d'utilisation du sol.
- *la zone UR* : zone réservée à l'activité autoroutière

### **2 - Les zones à urbaniser.**

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre III, couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent :

- *la zone AU* : zone à urbaniser, à vocation dominante d'habitat urbanisable dans le respect de conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement. Elle comporte :
  - . des secteurs concernés par des risques d'inondation repérés par une trame grisée - [ ] .
  - . les secteurs AU<sub>1</sub> à AU<sub>4</sub> soumis à des conditions particulières d'utilisation du sol.
- *la zone AUE* : zone à urbaniser, à vocation d'activités urbanisable dans le respect de conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

### **3 - Les zones agricoles.**

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre IV, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :


- *la zone A* : zones agricoles. Elle comporte des secteurs concernés par des risques d'inondation repérés par une trame grisée - [ ] .



#### **4 - Les zones naturelles et forestières.**

Les zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre V, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent :

- *la zone N* : zones naturelles et forestières. Elle comporte :
  - . des secteurs concernés par des risques d'inondation repérés par une trame grisée - .
  - . le secteur Ng réservé à l'activité du golf.
  - . le secteur NI à vocation sportive et de loisirs.

#### **5 - Les emplacements réservés.**

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

Ils sont repérés sur les documents graphiques qui précisent pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Sur les terrains privés frappés par un emplacement réservé, la construction est interdite sous réserve de la possibilité offerte par les articles L. 433-1 et suivants du code de l'urbanisme de réaliser une construction à caractère précaire, avec l'accord favorable de la collectivité intéressée par l'emplacement réservé.

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

#### **6 - Les éléments de paysage, les espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.**

Ces éléments sont repérés sur les documents graphiques, et des prescriptions de nature à assurer leur protection peuvent être incluses dans le règlement écrit.

#### **7 - Les espaces boisés classés.**

Ils sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

---

#### **ARTICLE 4 - Adaptations mineures.**

---

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises.

Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.

---

**ARTICLE 5 - Aménagements apportés aux règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, à la hauteur, à l'aspect extérieur, à l'emprise au sol et à la densité pour certaines constructions.**

---

Si l'économie du projet le justifie, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public, notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, etc...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).

Les règles de hauteur, indiquées aux articles 10 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex. château d'eau...).

Les règles d'emprise au sol et de densité, indiquées aux articles 9 et 14 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt public.

---

**ARTICLE 6 - Eléments divers.**

---

Pour toute construction, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est conseillée. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales.

***TITRE II***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES***  
***AUX ZONES URBAINES.***


**CHAPITRE 1 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.**

---

**VOCATION DE LA ZONE**

La zone UA concerne le centre ancien du village. Elle se caractérise par une mixité des fonctions urbaines : habitat dominant mais également commerces, artisanat, services, équipements publics ...

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme s'applique à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles R. 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est obligatoire en zone UA.

La zone UA est concernée par l'atlas des zones inondables de la Bouzaise. Les secteurs concernés par les risques d'inondation sont repérés par le symbole graphique suivant dans les documents graphiques du règlement :  (trame grisée).

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

**Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.**

---

**ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination agricole et forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...).
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.


---

**ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

**1 - Sont autorisés, à condition** qu'ils soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs :

- les constructions à destination d'activités autres que celles visées à l'article UA 1,
- les lotissements et autres opérations d'ensemble à destination d'activités sous réserve qu'ils soient à vocation de commerces, services ou bureaux.
- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- les extensions mesurées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes sous réserve qu'ils n'entraînent aucune aggravation des nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

**2 - Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation** (symbole graphique : ) , les occupations et utilisations du sol autorisées sont subordonnées aux conditions suivantes :

- . ne pas aggraver les risques liés aux crues, ni en provoquer de nouveaux,
- . ne pas créer de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
- . les planchers créés sont situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
- Il ne sera pas tenu compte des règles précédentes pour les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont autorisées sans prescription particulière :
  - . les constructions annexes, les terrasses et auvents dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
  - . les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'infrastructure publique.
  - . les piscines.
  - . les aires de stationnement.
- Les reconstructions après sinistre sont autorisées seulement si le sinistre n'est pas lié à une inondation.

**3 - Dans toute la zone**, les niveaux enterrés en totalité ou partiellement peuvent être interdits en raison de la présence de la nappe phréatique.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.****ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.****1 - Accès.**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

**ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**2 - Assainissement.****2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.  
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

## 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ...) ou utilisées à d'autres usages.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 6).

## 3 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible.

---

### ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

---


Sans objet.

---

### ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

- Les constructions doivent s'implanter :
  - . soit à l'alignement de la voie, sur au moins une partie du bâtiment,
  - . soit dans l'alignement d'un bâtiment existant situé à proximité,
  - . soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - . dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement,
  - . dans le cas d'opération d'ensemble, dans le cadre d'un projet architectural de qualité.
- L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée ...).
- Les reconstructions à l'identique sont autorisées, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.


 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.

---

**ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

- Les constructions doivent s'implanter :
  - . soit en limite séparative.
  - . soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $h/2 \geq 4$  m.).
- L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée ...).
- Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.

---

**ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

---

**ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.**

---


Sans objet.

---

**ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.**

---

- La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments environnants.
- Elle doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- Il ne sera pas tenu compte de la règle édictée aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne devront toutefois pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des équipements collectifs.



---

**ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.**

---

**Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :**

*« 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. »*

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

**1 - Toitures.***1.1 - Formes de toitures.*

- La pente des toitures, lorsqu'elle existe, est comprise entre 30° et 50° pour les bâtiments principaux.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites.

*1.2 - Matériaux de toitures.*

- L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés.  
D'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.
- Les matériaux plastique et métallique de forme ondulée sont interdits. L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est également interdit.
- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

**2 - Matériaux et couleurs de façades.**

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.  
Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.  
Les constructions en pierres traditionnelles, non destinées à être apparentes, sont notamment recouvertes d'un enduit.
- Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.
- Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

**3 - Clôtures.**

- Les murs maçonnés sont enduits dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 1,50 m. La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.
- La règle précédente ne s'applique pas aux murs en pierre du pays existants qui sont préservés et peuvent être reconstruits avec le même matériau et à l'identique.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### 4 - Divers.

- L'importation d'architecture étrangère à la région et l'emploi de matériaux pastiches sont interdits.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :
  - . de conserver les portes de granges.
  - . de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),
  - . conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
  - . ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
  - . respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.
  - . de conserver ou de remplacer à l'identique les menuiseries anciennes, et de privilégier l'occultation des ouvertures par des volets en bois peints. Les coffres de volets roulant en façade sont à éviter.

---

### ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.

---

#### 1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- En cas d'impossibilité technique, il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
- Les places de stationnement extérieur conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.

#### 2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les logements individuels, il est exigé au moins deux garages ou places de stationnement par logement. Une place hors clôture et accessible en permanence est souhaitable.
- Pour les logements collectifs, il est exigé au moins un garage ou une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette, avec un minimum de une place de stationnement par logement.

#### 3 - Pour les constructions à usage d'activités :

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité.

---

**ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.**

---

*Définition :* par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont préférentiellement constituées d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.  
Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Ils sont composés d'au moins 50% en pleine terre. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Dans les opérations d'ensemble, 5 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre, aménagé en espace vert et/ou en aire de jeux, dont 2 % au moins d'un seul tenant, commun à tous les lots.
- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique du règlement sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5, R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

**ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

---

Sans objet.

## **CHAPITRE 2 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.**


---

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux secteurs d'extension du village, de densité moyenne à faible. Principalement affectée à l'habitation, à dominante pavillonnaire, elle accueille également des constructions à destination de services et d'activités compatibles avec l'habitation.

#### **Elle comporte :**

- un secteur UDg réservé aux constructions et installations liées au golf.
- des secteurs UDh réservés aux activités hôtelières,
- un secteur UDI réservé aux activités de sports et de loisirs.

La zone UD est concernée par l'atlas des zones inondables de la Bouzaise. Les secteurs concernés par les risques d'inondation sont repérés par le symbole graphique suivant dans les documents graphiques du règlement :  (trame grisée).

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

**Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.**

---

#### **ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

#### **Sont interdits :**

- Les constructions à destination agricole et forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination industrielle.
- **Dans les secteurs UDg et UDI**, les nouvelles constructions à destination hôtelière et de restauration,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...).
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

---

**ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

**1 - Dans le secteur UDg, ne sont autorisés que :**

- les constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement du golf,
- les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public,
- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes seulement si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le secteur pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
- les aménagements des constructions et activités existantes,
- les affouillements et exhaussements du sol, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

**2 - Dans le secteur UDh, ne sont autorisés que :**


- les constructions, installations et équipements à destination hôtelière et de restauration,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, seulement :
  - . si elles sont directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur,
  - . s'il n'y a pas plus d'un logement par activité,
- les affouillements et exhaussements du sol, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

**3 - Dans le secteur UDI, ne sont autorisés que :**

- les constructions, installations et équipements à vocation sportive et de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- les affouillements et exhaussements du sol, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

**4 - Dans le reste de la zone, sont autorisés, à condition** qu'ils n'engendrent pas de nuisances et de risques incompatibles avec le caractère de la zone, qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations ainsi qu'avec les infrastructures existantes et autres équipements collectifs :

- les constructions à destination d'activités autres que celles visées à l'article UD 1,
- les lotissements et autres opérations d'ensemble à destination d'activités sous réserve qu'ils soient à vocation de commerces, services ou bureaux.
- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- les extensions mesurées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes sous réserve qu'ils n'entraînent aucune aggravation des nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

**5 - Dans toute la zone, pour les secteurs concernés par les risques d'inondation** (symbole graphique : ) , les occupations et utilisations du sol autorisées sont subordonnées aux conditions suivantes :

- . ne pas aggraver les risques liés aux crues, ni en provoquer de nouveaux,
  - . ne pas créer de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
  - . les planchers créés sont situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
- Il ne sera pas tenu compte des règles précédentes pour les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont autorisées sans prescription particulière :
- . les constructions annexes, les terrasses et auvents dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
  - . les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'infrastructure publique.
  - . les piscines.
  - . les aires de stationnement.
- Les reconstructions après sinistre sont autorisées seulement si le sinistre n'est pas lié à une inondation.

**6 - Dans toute la zone :**

- les niveaux enterrés en totalité ou partiellement peuvent être interdits en raison de la présence de la nappe phréatique.
- pour être autorisée, toute construction doit être implantée en respectant une marge d'isolement de 2 m. de part et d'autre du passage du gazoduc. Cette marge d'isolement est figurée sur le règlement graphique 4.3.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.****ARTICLE UD 3 - Accès et voirie.****1 - Accès.**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès sur la R.D. 970 est interdit.

**2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

**ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux.**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**2 - Assainissement.***2.1 - Eaux usées.*

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.  
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

## 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ...) ou utilisées à d'autres usages.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 6).

## 3 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible, en particulier dans les opérations d'ensemble.

---

### ARTICLE UD 5 - Caractéristiques des terrains.

---


Sans objet.

---

### ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'opération d'ensemble, dans le cadre d'un projet architectural de qualité.
- L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée ...).
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.



---

**ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**



---

**1 - Les constructions doivent s'implanter :**

- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $h/2 \geq 4$  m.).
- soit en limite séparative.
  - . lorsque la construction s'appuie sur des constructions préexistantes d'une hauteur sensiblement égale et édifiées elles-mêmes en limite séparative sur le tènement voisin,
  - . lorsque des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
  - . lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 3 m. en limite.

**2 - Dans tous les cas :**

- l'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée ...).
- les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.

---

**ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**


---


A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

---

**ARTICLE UD 9 - Emprise au sol.**


---

- Dans les secteurs UDg, UDh et UDI, aucune prescription n'est imposée.
- Dans le reste de la zone, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,25.


 Voir la page 11 de l'annexe pour les modalités de détermination de l'emprise au sol.  
Pour les équipements collectifs d'intérêt public, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

---

**ARTICLE UD 10 - Hauteur des constructions.**


---

- Dans les secteurs UDh et UDI, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments environnants.
- Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions, mesurée au faitage, ne doit pas excéder 10 m.
- Il ne sera pas tenu compte des règles édictées aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne devront toutefois pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

 Voir la page 13 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.  
Pour les règles de hauteur des équipements collectifs, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

---

**ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur.**

---

**Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :**

*« 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. »*

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

**1 - Toitures.***1.1 - Formes de toitures.*

- La pente des toitures, lorsqu'elle existe, est comprise entre 30° et 50° pour les bâtiments principaux.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites.

*1.2 - Matériaux de toitures.*

- L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés.  
D'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.
- Les matériaux plastique et métallique de forme ondulée sont interdits. L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est également interdit.
- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

**2 - Matériaux et couleurs de façades.**

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.  
Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.  
Les constructions en pierres traditionnelles, non destinées à être apparentes, sont notamment recouvertes d'un enduit.
- Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.
- Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

**3 - Clôtures.**

- Les murs maçonnés sont enduits dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 1,50 m. La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.

- La règle précédente ne s'applique pas aux murs en pierre du pays existants qui sont préservés et peuvent être reconstruits avec le même matériau et à l'identique.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### **4 - Divers.**

- L'importation d'architecture étrangère à la région et l'emploi de matériaux pastiches sont interdits.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

---

### **ARTICLE UD 12 - Stationnement des véhicules.**

---

#### **1 - Généralités.**

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- En cas d'impossibilité technique, il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
- Les places de stationnement extérieur conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées. Elles sont plantées à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 4 places de stationnement.

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

- Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il est exigé au moins deux garages ou places de stationnement par logement. Une place hors clôture et accessible en permanence serait souhaitable.
- Pour les autres constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins un garage ou une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

#### **3 - Pour les constructions à usage d'activités :**

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Pour les constructions à destination hôtelière, il est exigé au moins une place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants, il est exigé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité.

---

## ARTICLE UD 13 - Espaces libres et plantations.

---

*Définition :* par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont préférentiellement constituées d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.  
Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Ils sont composés d'au moins 50% en pleine terre. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Dans les opérations d'ensemble, 5 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre, aménagé en espace vert et/ou en aire de jeux, dont 2 % au moins d'un seul tenant, commun à tous les lots.  
Dans les autres cas, le traitement végétal comprendra au minimum 1 arbre de haute tige ou fruitier pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique du règlement sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5, R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.


### SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

---

## ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation du sol.

---

- **Dans le secteur UDg**, le coefficient d'occupation du sol ne doit pas excéder 0,11.
- **Dans le reste de la zone**, aucune prescription n'est imposée.

 Voir la page 11 de l'annexe pour les modalités de détermination du coefficient d'occupation du sol.  
Pour les équipements collectifs d'intérêt public, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

## **CHAPITRE 3 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.**


---

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à destination d'activités.

#### **Elle comporte :**

- un secteur UEa réservé aux activités de commerces, de services, de bureaux et d'artisanat.
- un secteur UEb soumis à conditions particulières d'utilisation du sol.

La zone UE est concernée par l'atlas des zones inondables de la Bouzaise. Les secteurs concernés par les risques d'inondation sont repérés par le symbole graphique suivant dans les documents graphiques du règlement :  (trame grisée).

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

**Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.**

---

#### **ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

#### **Sont interdits :**

- Les constructions à destination agricole et forestière.
- Les constructions à destination hôtelière,
- **Dans le secteur UEa**, les constructions à destination industrielle et d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article UE 2.
- Les activités pouvant constituer un risque de pollution non contrôlable des eaux superficielles et des nappes souterraines.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...), autres que ceux visés à l'article UE 2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

---

#### **ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

**1 - Dans le secteur UEa, sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes à condition qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes :**

- les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services,

- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- les installations classées pour la protection de l'environnement seulement si elles sont liées aux activités autorisées.
- les constructions à usage d'habitation, seulement :
  - . si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le secteur pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
  - . s'il n'y a pas plus d'un logement par activité,
  - . et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.
- les extensions mesurées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes.
- les stockages de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités. Le stockage de matériel et les matériaux inertes est autorisé sans prescription particulière. Les autres matériel et matériaux devront être stockés sur une aire étanche.
- les affouillements et exhaussements du sol, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

## 2 - Dans le reste de la zone, sont autorisés, sous condition :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement :
  - . si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le secteur pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
  - . s'il n'y a pas plus d'un logement par activité,
  - . et si le logement d'habitation est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.
- les aires de stockage de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités. Le stockage de matériel et les matériaux inertes est autorisé sans prescription particulière. Les autres matériel et matériaux devront être stockés sur une aire étanche.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

## 3 - Dans toute la zone, pour les secteurs concernés par les risques d'inondation (symbole graphique : ) , les occupations et utilisations du sol autorisées sont subordonnées aux conditions suivantes :

- . ne pas aggraver les risques liés aux crues, ni en provoquer de nouveaux,
- . ne pas créer de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
- . les planchers créés sont situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
- Il ne sera pas tenu compte des règles précédentes pour les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont autorisées sans prescription particulière :
  - . les constructions annexes, les terrasses et auvents dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
  - . les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'infrastructure publique.
  - . les piscines.
  - . les aires de stationnement.
- Les reconstructions après sinistre sont autorisées seulement si le sinistre n'est pas lié à une inondation.

## 4 - Dans toute la zone :

- les niveaux enterrés en totalité ou partiellement peuvent être interdits en raison de la présence de la nappe phréatique.
- pour être autorisée, toute construction doit être implantée en respectant une marge d'isolement de 2 m. de part et d'autre du passage du gazoduc. Cette marge d'isolement est figurée sur le règlement graphique 4.3.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.****ARTICLE UE 3 - Accès et voirie.****1 - Accès.**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès sur les routes départementales devra faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie. En particulier, tout nouvel accès sur la R.D. 970 est interdit.

**2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

**ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux.**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## 2 - Assainissement.

### 2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.  
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

### 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ...) ou utilisées à d'autres usages.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Il peut également être imposé à tout pétitionnaire des prescriptions spéciales pour :
  - . le recueil des eaux des aires de stationnement, de circulation, des aires de stockage de matériel, produits ou déchets, et plus généralement de toute surface imperméabilisée,
  - . l'évacuation desdites eaux, dans les réseaux publics, après pré-traitement si nécessaire.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 6).

## 3 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible, en particulier dans les opérations d'ensemble.

---

### ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains.

---

- **Dans le secteur UEb**, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 10 000 m<sup>2</sup>.
- **Dans le reste de la zone**, aucune prescription n'est imposée.




---

**ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**


---

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'emprise de l'autoroute A. 6 au moins égale à :
  - . 35 m dans le secteur UEa au lieu-dit « Terre au Bourot » (rive gauche),
  - . 70 m dans le secteur UEa au lieu-dit « Moulin Badet » (rive droite),
  - . 25 m dans le reste de la zone UE.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'emprise de la R.D. 970 au moins égale à 10 m.
- Pour les autres routes, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m. Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans le cas d'opération d'ensemble, dans le cadre d'un projet architectural de qualité.
- Il est recommandé aux constructions implantées en bordure de l'A 6 d'orienter leur façade principale vers cette route. Un soin particulier est apporté à l'aspect de cette façade principale. La recommandation précédente ne s'applique pas au secteur UEb, ni à la partie du secteur UEa située en rive droite de la Bouzaise (lieu-dit « Moulin Badet »).
- Dans le secteur UEb, les constructions doivent s'implanter de façon à ce que la façade la plus longue du bâtiment soit orientée parallèlement à l'autoroute.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.


---

**ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**


---

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $h/2 \geq 4$  m.).
- soit en limite séparative.
  - . lorsque des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tenements contigus,
  - . lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 3 m. en limite.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.

---

**ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**


---


A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions.

---

## ARTICLE UE 9 - Emprise au sol.

---

- Dans le secteur **UEa**, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,5.
- Dans le secteur **UEb**, le coefficient d'emprise au sol ne peut être inférieur à 0,25.
- Dans le reste de la zone, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,6.


 Voir la page 11 de l'annexe pour les modalités de détermination de l'emprise au sol.  
Pour les équipements collectifs d'intérêt public, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

---

## ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions.

---

- Dans le secteur **UEa**, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 10 m.
- Dans le secteur **UEb**, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 15 m.
- Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 12 m.
- Il ne sera pas tenu compte des règles édictées aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne devront toutefois pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

 Voir la page 13 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.  
Pour les règles de hauteur des équipements collectifs, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

---

## ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur.

---

### Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :

*« 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. »*

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

### 1 - Toitures.

- La teinte des toitures s'harmonisera avec celles des autres constructions ou avec le milieu environnant.
- L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.

### 2 - Matériaux et couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.  
Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.  
L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants est interdit.
- Les couleurs utilisées chercheront à s'harmoniser avec les éléments naturels proches ou avec les bâtiments d'activités existants.
- Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

### 3 - Clôtures.

- Les clôtures doivent être constituées :
  - . soit par des haies vives.
  - . soit par des grilles, grillages, ou tous autres dispositifs à claire-voie, et doublés ou non de haies vives, et surmontant éventuellement un mur-bahut dont la hauteur ne doit pas être supérieure à 0,50 m.  
Les murs-bahut sont réalisés soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 1,80 m. La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.
- **Dans le secteur UEa**, les clôtures non végétales dont la hauteur totale est supérieure à 1,50 mètres sont doublées d'une haie vive composée d'essences locales.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### 4 - Divers.

- Les enseignes et les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

---

### ARTICLE UE 12 - Stationnement des véhicules.

---

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.  
Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Les places de stationnement extérieur conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées. L'emploi de matériaux perméabilisants est obligatoire dans le **secteur UEa**.
- Les places de stationnement extérieur sont plantées à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 4 places de stationnement.
- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité. Dans le cas d'opération d'ensemble, la mutualisation des places de parking est préconisée.
- Les espaces de stationnement disposés le long de l'A 6 ne sont autorisés que si un aménagement paysager de qualité permet leur intégration au site.

---

**ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations.**

---

*Définition :* par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admisés, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Ils sont composés d'au moins 30% en pleine terre (plus de 50 cm d'épaisseur de terre).  
Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limités possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers ...  
Au moins un arbre de haute tige ou fruitier est planté, ou préservé, par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité....). Ils sont interdits le long de l'A 6.
- Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique du règlement sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5, R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces libres situés en limite du domaine public sont constitués par une bande continue plantée ou/et engazonnée, de largeur variée ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- En limite de domaine public, les marges de recul par rapport à l'A 6 sont engazonnées ou/et plantées sur une bande ne pouvant être inférieure à 15 m.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

**ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

---

Sans objet

**CHAPITRE 4 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.**

---

**VOCATION DE LA ZONE**

Elle recouvre une zone spécifique relative à l'activité réservée au service public autoroutier. Elle correspond à l'ensemble du domaine public de l'autoroute A. 6.

Les dispositions réglementaires ont pour objet de garantir le bon fonctionnement du service public auquel le domaine en question est affecté.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

---

**ARTICLE UR 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UR 2 **sont interdites.**

---

**ARTICLE UR 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

**Ne sont autorisés que :**

- Les équipements, occupations et activités nécessaires à la construction, l'exploitation, l'entretien de ou des infrastructures routières autoroutières, y compris les installations commerciales nécessaires au service de l'utilisateur.
- Les constructions à usage d'activités de toute nature seulement si elles n'induisent pas de dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

**ARTICLE UR 3 - Accès et voirie.**

Sans objet.

**ARTICLE UR 4 - Desserte par les réseaux.**

- A l'exception des installations nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, aucune autorisation ne peut être accordée pour la pose, à l'intérieur des emprises des autoroutes, de canalisations aériennes ou souterraines, longitudinales de quelque nature que ce soit. Des dérogations peuvent toutefois être accordées par arrêté préfectoral ou le cas échéant, inter-préfectoral si plusieurs départements sont concernés pour des canalisations souterraines dans les cas exceptionnels où toute autre solution serait impossible pour leur passage et sous réserve que leur implantation ne soit pas de nature à faire obstacle à des améliorations de l'autoroute ou à les rendre plus onéreuses.
- Les traversées aériennes peuvent être autorisées sous réserve qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur et qu'aucun support ne soit implanté dans les emprises de l'autoroute ni qu'aucun point d'une canalisation ne soit à moins de 8 m au-dessus du sol de l'autoroute.
- Les canalisations autres que les lignes électriques aériennes doivent emprunter les ouvrages d'art existants ; en cas d'impossibilité, les dispositions imposées pour la traversée sont précisées dans chaque cas d'espèce par l'arrêté d'autorisation.  
Les canalisations franchissant une autoroute et préexistantes à la construction de celle-ci doivent être modifiées en conformité des dispositions qui précèdent.
- Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UR 5 - Caractéristiques des terrains.**

Sans objet.

**ARTICLE UR 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement
- Aucune enseigne, pré-enseigne ou publicité n'est admise hors agglomération à moins de 200 m et en agglomération à moins de 40 m du revêtement de chaque chaussée.

**ARTICLE UR 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

- 1 - Les constructions indispensables au fonctionnement du service public doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- 2 - Les autres constructions autorisées doivent s'implanter :
  - soit en limite séparative.
  - soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2 \geq 3$  m.).

---

**ARTICLE UR 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

---

**ARTICLE UR 9 - Emprise au sol.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE UR 10 - Hauteur des constructions.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE UR 11 - Aspect extérieur.**

---

**Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :**

*« 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. »*

Des volumes simples, une couleur uniforme et foncée favorisant l'intégration au paysage environnant sont demandés pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunications et de télédiffusion.

---

**ARTICLE UR 12 - Stationnement des véhicules.**

---

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

---

**ARTICLE UR 13 - Espaces libres et plantations.**

---

Sans objet.

---

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

---

**ARTICLE UR 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

---

Sans objet.

***TITRE II***

***DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER.***



**CHAPITRE 1 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.**

---

**VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est vouée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services et d'activités, compatibles avec l'habitation.


Le Plan Local d'Urbanisme distingue :

- **les zones AU1, AU2, et AU3** qui ne disposent pas, à ce jour, en périphérie immédiate, des équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Il pourra être procédé à l'urbanisation de chaque zone dès l'apport, à sa périphérie immédiate, des équipements publics nécessaires à son aménagement.
- **la zone AU4** qui dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation immédiate est donc possible.

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone AU est concernée par l'atlas des zones inondables de la Bouzaise. Les secteurs concernés par les risques d'inondation sont repérés par le symbole graphique suivant dans les documents graphiques du règlement :  (trame grisée).

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

**Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.**

---

**ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**


---

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination agricole et forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...).
- Les constructions situées en zone inondable.
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

---

**ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**


---

**Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées si elles respectent les principes suivants :**

- . Etre situées en dehors de la zone inondable.
- . Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.  
Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, places,...).  
Elles doivent notamment être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et le règlement.
- . Ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone : ne pas enclaver des parties de zone, ne pas générer de délaissés, s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone...
- . Etre desservies par des équipements conçus pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone. Les équipements inhérents à chaque opération sont à la charge des constructeurs et aménageurs.
- . **Les zones AU1, AU2, et AU3** ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après l'apport, à la périphérie immédiate de chaque zone, des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la zone.

**1 - Sont autorisées :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les lotissements et autres opérations d'ensemble à usage d'habitation.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

**2 - Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont également autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et de risques incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitations ainsi qu'avec les infrastructures existantes et autres équipements collectifs :**

- les constructions à destination d'activités autres que celles visées à l'article AU 1,

- les lotissements et autres opérations d'ensemble à destination d'activités sous réserve qu'ils soient à vocation de commerces, services ou bureaux.
- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

**3 - Dans toute la zone**, les niveaux enterrés en totalité ou partiellement peuvent être interdits en raison de la présence de la nappe phréatique.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

**ARTICLE AU 3 - Accès et voirie.**

**1 - Accès.**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le secteur AU1 sera desservi, au minimum, par deux accès à partir de la rue du Golf et de la rue de Plaine pour réaliser un bouclage.
- Le secteur AU3 sera desservi, au minimum, par deux accès à partir de la rue du Moulin et de la rue des Vignottes pour réaliser un bouclage.
- Le secteur AU4 sera desservi, au minimum, par un accès à partir de la rue des Vignottes.

**2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La largeur minimale de l'emprise de la voie principale est fixée à 7 m. et comprend, au minimum, la chaussée et une circulation piétonne situées au même niveau.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- Un cheminement piéton sera créé entre le secteur AU1 et le centre du village.

 Voir la pièce « orientations d'aménagement » pour le secteur AU1.

**ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux.**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## 2 - Assainissement.

### 2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.  
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

### 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ...) ou utilisées à d'autres usages.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 6).

## 3 - Autres réseaux.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible, en particulier dans les opérations d'ensemble.
- Les locaux ou emplacements pour le stockage des poubelles sont dimensionnés en fonction du système de collecte des déchets.

---

### ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Sans objet.


---

### ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'opération d'ensemble, dans le cadre d'un projet architectural de qualité.
- L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée ...).

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.

---


## **ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

### **1 - Les constructions doivent s'implanter :**

- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $h/2 \geq 4$  m.).
- soit en limite séparative.
  - . lorsque la construction s'appuie sur des constructions préexistantes d'une hauteur sensiblement égale et édifiées elles-mêmes en limite séparative sur le tènement voisin,
  - . lorsque des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
  - . lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 3 m. en limite.

**2 -** L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée ...).

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.

---

## **ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---


A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

---

## **ARTICLE AU 9 - Emprise au sol.**

---

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,25.


 Voir la page 11 de l'annexe pour les modalités de détermination de l'emprise au sol.  
Pour les équipements collectifs d'intérêt public, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

---

## **ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions.**

---

La hauteur des constructions, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 10 m.

 Voir la page 13 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.  
Pour les règles de hauteur des équipements collectifs, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

---

**ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur.**

---

**Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :**

*« 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. »*

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

**1 - Toitures.***1.1 - Formes de toitures.*

- La pente des toitures, lorsqu'elle existe, est comprise entre 30° et 50° pour les bâtiments principaux.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites.

*1.2 - Matériaux de toitures.*

- L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés.  
D'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.
- Les matériaux plastique et métallique de forme ondulée sont interdits. L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est également interdit.
- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

**2 - Matériaux et couleurs de façades.**

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.  
Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.  
Les constructions en pierres traditionnelles, non destinées à être apparentes, sont notamment recouvertes d'un enduit.
- Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.
- Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

### 3 - Clôtures.

- Les murs maçonnés sont enduits dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 1,50 m. La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.
- La règle précédente ne s'applique pas aux murs en pierre du pays existants qui sont préservés et peuvent être reconstruits avec le même matériau et à l'identique.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### 4 - Divers.

- L'importation d'architecture étrangère à la région et l'emploi de matériaux pastiches sont interdits.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

---

## ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules.

---

### 1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Les places de stationnement extérieur conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées. Elles sont plantées à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 4 places de stationnement.

### 2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il est exigé au moins deux garages ou places de stationnement par logement. Une place hors clôture et accessible en permanence serait souhaitable.
- Pour les autres constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins un garage ou une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

### 3 - Pour les constructions à usage d'activités :

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité.



---

**ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations.**

---

*Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont préférentiellement constituées d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.  
Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Ils sont composés d'au moins 50% en pleine terre. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Dans les opérations d'ensemble, 5 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre, aménagé en espace vert et/ou en aire de jeux, dont 2 % au moins d'un seul tenant, commun à tous les lots.  
Dans les autres cas, le traitement végétal comprendra au minimum 1 arbre de haute tige ou fruitier pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique du règlement sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5, R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

**ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

---

Sans objet.

## **CHAPITRE 2 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE.**

---

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à destination principale d'activités.

Les équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement), de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, existent à la périphérie immédiate de la zone.

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissant les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

**Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.**

---

#### **ARTICLE AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

##### **Sont interdits :**

- Les constructions à destination agricole et forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination hôtelière,
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article AUE 2.
- Les activités pouvant constituer un risque de pollution non contrôlable des eaux superficielles et des nappes souterraines.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...), autres que ceux visés à l'article AUE 2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

---

**ARTICLE AUE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

**Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées si elles respectent les principes suivants :**

- . Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.  
Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, places,...).  
Elles doivent notamment être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et le règlement.
  - . Ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone : ne pas enclaver des parties de zone, ne pas générer de délaissés, s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone...
  - . Etre desservies par des équipements conçus pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone.  
Les équipements inhérents à chaque opération sont à la charge des constructeurs et aménageurs.
- 
- Les constructions à destination d'activités autres que celles visées à l'article AUE 1.
  - Les lotissements et autres opérations d'ensemble à destination d'activités autorisées.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité publique.
  - Les constructions à destination d'équipements collectifs.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public.
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement :
    - . si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le secteur pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
    - . s'il n'y a pas plus d'un logement par activité,
    - . et si le logement d'habitation est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.
  - les aires de stockage de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités. Le stockage de matériel et les matériaux inertes est autorisé sans prescription particulière. Les autres matériel et matériaux devront être stockés sur une aire étanche.
  - Les extensions et les aménagements de toutes constructions et activités existantes.
  - Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.****ARTICLE AUE 3 - Accès et voirie.****1 - Accès.**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout accès sur l'autoroute A 6 est interdit.
- La zone sera desservie à partir de la route départementale n° 113 par un nouvel accès unique défini en accord avec le gestionnaire de la voirie (accès principal), et éventuellement à partir de la rue du Pré Neuf (accès secondaire situé sur la commune de Montagny-lès-Beaune).

**2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies en impasses doivent être évitées. Les voies, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

**ARTICLE AUE 4 - Desserte par les réseaux.**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**2 - Assainissement.****2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.  
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée.  
Elle doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand il sera mis en place.  
Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

## 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ...) ou utilisées à d'autres usages.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Il peut également être imposé à tout pétitionnaire des prescriptions spéciales pour :
  - . le recueil des eaux des aires de stationnement, de circulation, des aires de stockage de matériel, produits ou déchets, et plus généralement de toute surface imperméabilisée,
  - . l'évacuation desdites eaux, dans les réseaux publics, après pré-traitement si nécessaire.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 6).

## 3 - Autres réseaux.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible, en particulier dans les opérations d'ensemble.
- Les locaux ou emplacements pour le stockage des poubelles sont dimensionnés en fonction du système de collecte des déchets.

---

### ARTICLE AUE 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Sans objet.


---

### ARTICLE AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'emprise de l'autoroute A. 6 au moins égale à 35 m.
- Pour les autres routes, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m. Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans le cas d'opération d'ensemble, dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

- Il est recommandé aux constructions implantées en bordure de l'A 6 d'orienter leur façade principale vers cette route. Un soin particulier est apporté à l'aspect de cette façade principale.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.


---

## **ARTICLE AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $h/2 \geq 4$  m.).
- soit en limite séparative.
  - . lorsque des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
  - . lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 3 m. en limite.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.

---

## **ARTICLE AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---


A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions.

---

## **ARTICLE AUE 9 - Emprise au sol.**

---

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,6.


 Voir la page 11 de l'annexe pour les modalités de détermination de l'emprise au sol.  
Pour les équipements collectifs d'intérêt public, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

---

## **ARTICLE AUE 10 - Hauteur des constructions.**

---

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 10 m.

 Voir la page 13 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.  
Pour les règles de hauteur des équipements collectifs, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

---

## ARTICLE AUE 11 - Aspect extérieur.

---

**Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :**

*« 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. »*

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

### 1 - Toitures.

- La teinte des toitures s'harmonisera avec celles des autres constructions ou avec le milieu environnant.
- L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.

### 2 - Matériaux et couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.  
Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.  
L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants est interdit.
- Les couleurs utilisées chercheront à s'harmoniser avec les éléments naturels proches ou avec les bâtiments d'activités existants.
- Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

### 3 - Clôtures.

- Les clôtures doivent être constituées :
  - . soit par des haies vives.
  - . soit par des grilles, grillages, ou tous autres dispositifs à claire-voie, et doublés ou non de haies vives, et surmontant éventuellement un mur-bahut dont la hauteur ne doit pas être supérieure à 0,50 m.  
Les murs-bahut sont réalisés soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 1,80 m. La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### 4 - Divers.

- Les enseignes et les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

---

## ARTICLE AUE 12 - Stationnement des véhicules.

---

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.  
Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Les espaces de stationnement extérieur disposés le long de l'A 6 ne sont autorisés que si un aménagement paysager de qualité permet leur intégration au site et si ils sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...).
- De façon générale, les places de stationnement extérieur conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols sont préconisées.
- Les places de stationnement extérieur sont plantées à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 4 places de stationnement.
- Le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité. Dans le cas d'opération d'ensemble, la mutualisation des places de parking est préconisée.

---

### **ARTICLE AUE 13 - Espaces libres et plantations.**

---

*Définition :* par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Ils sont composés d'au moins 30% en pleine terre (plus de 50 cm d'épaisseur de terre).  
Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limités possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers ...  
Au moins un arbre de haute tige ou fruitier est planté, ou préservé, par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité....). Ils sont interdits le long de l'A 6 (excepté au niveau des bretelles d'autoroute).
- Des plantations structurantes sont préservées ou créées en limites Nord-Est et Sud-Ouest de la zone (voir orientations d'aménagement).
- La voie principale est bordée d'une plantation d'arbres d'alignement.
- Les espaces libres situés en limite du domaine public sont constitués par une bande continue plantée ou/et engazonnée, de largeur variée ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- En limite de domaine public, les marges de recul par rapport à l'A 6 sont engazonnées ou/et plantées sur une bande ne pouvant être inférieure à 15 m. Cette règle ne s'applique pas au niveau des bretelles d'autoroute.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

---

Sans objet



***TITRE IV***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES***  
***AUX ZONES AGRICOLES.***


## **CHAPITRE 1 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.**

---

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Ces zones, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, sont principalement affectées aux activités agricoles.

La zone A est concernée par l'atlas des zones inondables de la Bouzaise. Les secteurs concernés par les risques d'inondation sont repérés par le symbole graphique suivant dans les documents graphiques du règlement :  (trame grisée).

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

**Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.**

---

#### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

##### **Sont interdits :**

- Les constructions à destination :
  - . d'habitation, autres que celles visées à l'article A 2,
  - . de commerce et d'artisanat,
  - . de bureaux et de services,
  - . industriel,
  - . d'entrepôts commerciaux et industriels,
  - . hôtelier, autres que celles visées à l'article A 2.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures...), autres que ceux visés à l'article A 2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs autres que ceux visés à l'article A 2.

---

#### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

##### **1 - Sont autorisés, sous conditions particulières :**

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, seulement :

- . si elles sont directement liées et nécessaires aux activités agricoles, et destinées au logement de l'exploitant,
  - . s'il n'y a pas plus d'un logement par exploitant,
  - . si elles sont implantées à 100 m. au maximum des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées aux activités agricoles.
  - Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités agricoles.

## 2 - Sont également autorisés, à condition :

- . qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole,
  - . qu'elles soient développées sur l'exploitation agricole,
  - . qu'elles soient liées à l'exploitation agricole,
  - . qu'elles constituent un complément à l'activité de l'exploitation agricole.
- Les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier (gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme...).
  - Les activités et constructions de transformation et de vente des produits agricoles issus de l'exploitation.

## 3 - Sont également autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt du site

- Les aménagements, les extensions (accolées ou non) et les annexes des constructions existantes.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les aires de stationnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

## 4 - Dans toute la zone, pour les secteurs concernés par les risques d'inondation (symbole graphique : ) , les occupations et utilisations du sol autorisées sont subordonnées aux conditions suivantes :

- . ne pas aggraver les risques liés aux crues, ni en provoquer de nouveaux,
  - . ne pas créer de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
  - . les planchers créés sont situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
- Il ne sera pas tenu compte des règles précédentes pour les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont autorisées sans prescription particulière :
    - . les constructions annexes, les terrasses et auvents dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
    - . les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'infrastructure publique.
    - . les piscines.
    - . les aires de stationnement.
  - Les reconstructions après sinistre sont autorisées seulement si le sinistre n'est pas lié à une inondation.

## 5 - Dans toute la zone :

- les niveaux enterrés en totalité ou partiellement peuvent être interdits en raison de la présence de la nappe phréatique.
- pour être autorisée, toute construction doit être implantée en respectant une marge d'isolement de 2 m. de part et d'autre du passage du gazoduc. Cette marge d'isolement est figurée sur le règlement graphique 4.3.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.****ARTICLE A 3 - Accès et voirie.****1 - Accès.**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès sur les routes départementales devra faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie.

**2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**1 - Eau potable.**

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.
- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

**2 - Assainissement.****2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.  
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée.  
Elle doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand il sera mis en place.  
Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.  
La possibilité de construire peut être refusée en raison d'inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par le dispositif projeté.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques (en provenance des installations liées à l'activité agricole notamment).
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

## 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ...) ou utilisées à d'autres usages.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 6).

---

### ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.

---


Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, la configuration de la parcelle doit permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. Une superficie minimale de terrain peut être imposée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur.

---

### ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'emprise de la R.D. 970 et de la route de Challanges au moins égale à 25 m.  
Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.
- Pour les autres routes, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.

---

**ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. ( $h/2 \geq 4$  m.). Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

📖 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.

---

**ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions.

---

**ARTICLE A 9 - Emprise au sol.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.**

---

- La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 12 m.
- La hauteur des autres constructions, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 9 m.
- Il ne sera pas tenu compte des règles édictées aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne devront toutefois pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

📖 Voir la page 13 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.  
Pour les règles de hauteur des équipements collectifs, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

---

**ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.**

---

**Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :**

*« 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. »*

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

### **1 - Toitures.**

- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites.
- La teinte des toitures s'harmonisera avec celles des autres constructions ou avec le milieu environnant.
- L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.

### **2 - Matériaux et couleurs de façades.**

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.  
Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.  
L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants est interdit.
- Les couleurs utilisées chercheront à s'harmoniser avec le milieu environnant ou avec les bâtiments existants.
- Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

### **3 - Clôtures.**

- Les clôtures doivent être constituées :
  - . soit par des haies vives.
  - . soit par des grilles, grillages, ou tous autres dispositifs à claire-voie, et doublés ou non de haies vives, et surmontant éventuellement un mur-bahut dont la hauteur ne doit pas être supérieure à 0,50 m.  
Les murs-bahut sont réalisés soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### **4 - Divers.**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

---

### **ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.**

---

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.  
Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'usage de la construction (habitation, activité...).

---

**ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.**

---

*Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales (fruitiers notamment).
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales et notamment d'arbres fruitiers. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments qui est joint à la demande de permis de construire de cet ensemble.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité....).
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

**ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

---

Sans objet.



***TITRE V***

***DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.***

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.**


---

### **VOCATION DE LA ZONE**

Ces zones naturelles et forestières doivent être protégées en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### **Elle comporte :**

- le secteur Nl réservé aux activités de sports et de loisirs,
- le secteur Ng réservé à la pratique du golf et aux locaux techniques nécessaires au golf.

La zone N est concernée par l'atlas des zones inondables de la Bouzaise. Les secteurs concernés par les risques d'inondation sont repérés par le symbole graphique suivant dans les documents graphiques du règlement :  (trame grisée).

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

---

#### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 **sont interdites.**

---

#### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

**1 - Dans toute la zone, sont autorisés, à condition** qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, milieux écologiques...), et qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone :

- les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public.
- les aménagements, les extensions et les annexes des constructions existantes.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

**2 - Dans le secteur Ng sont également autorisés** le club-house, les locaux techniques nécessaires à l'entretien du golf, et les aires de stationnement ouvertes au public.

**3 - Dans le secteur NI sont également autorisés :**

- les constructions, installations et équipements à vocation sportive et de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les constructions à destination d'équipements collectifs,

**4 - Dans toute la zone, pour les secteurs concernés par les risques d'inondation** (symbole graphique : ) , les occupations et utilisations du sol autorisées sont subordonnées aux conditions suivantes :

- . ne pas aggraver les risques liés aux crues, ni en provoquer de nouveaux,
  - . ne pas créer de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
  - . les planchers créés sont situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
- Il ne sera pas tenu compte des règles précédentes pour les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont autorisées sans prescription particulière :
- . les constructions annexes, les terrasses et auvents dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
  - . les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'infrastructure publique.
  - . les piscines.
  - . les aires de stationnement.
- Les reconstructions après sinistre sont autorisées seulement si le sinistre n'est pas lié à une inondation.

**5 - Dans toute la zone :**

- les niveaux enterrés en totalité ou partiellement peuvent être interdits en raison de la présence de la nappe phréatique.
- pour être autorisée, toute construction doit être implantée en respectant une marge d'isolement de 2 m de part et d'autre du passage du gazoduc. Cette marge d'isolement est figurée sur le règlement graphique 4.3.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

### ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

#### 1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès sur les routes départementales devra faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie.

#### 2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 1 - Eau potable.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.
- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

#### 2 - Assainissement.

##### 2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.  
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée.  
Elle doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand il sera mis en place.  
Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.  
La possibilité de construire peut être refusée en raison d'inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par le dispositif projeté.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

## 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ...) ou utilisées à d'autres usages.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 6).

---

### ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.

---


Sans objet.

---

### ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.  
Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.
- **Dans le secteur NI**, les constructions peuvent également s'implanter à l'alignement de la voie.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.

---

**ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. ( $h/2 \geq 4$  m.). Les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

📖 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.

---

**ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions.

---

**ARTICLE N 9 - Emprise au sol.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.**

---

- Dans les secteurs Ng et Ni, la hauteur des constructions, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 12 m.

- Dans le reste de la zone, aucune prescription n'est imposée

📖 Voir la page 13 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.  
Pour les règles de hauteur des équipements collectifs, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

---

**ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.**

---

**Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :**

*« 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. »*

---

#### **ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.**

---

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'usage de la construction (habitation, activité...).

---

#### **ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.**

---

*Définition :* par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées.  
Cette règle s'applique tout particulièrement aux éléments du paysage (bosquets situés au lieu-dit « les Toppes », haie située au lieu-dit « la Bataillère ») repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. En particulier, toute suppression même partielle d'un de ces éléments doit faire l'objet d'une autorisation préalable du conseil municipal qui peut imposer son remplacement.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales et notamment d'arbres fruitiers.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les marges de recul ne peuvent supporter des dépôts. Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité...).
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.


### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

#### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

---

- **Dans les secteurs Ng et NI**, le coefficient d'occupation du sol ne doit pas excéder 0,2.
- **Dans le reste de la zone**, aucune prescription n'est imposée.

 Voir la page 11 de l'annexe pour les modalités de détermination du coefficient d'occupation du sol.  
Pour les équipements collectifs d'intérêt public, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

***ANNEXES.***



## **SOMMAIRE**

<b>I. ARTICLE DU CODE DE L'URBANISME DEFINISSANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME.</b>	<b>1</b>
<b>II. ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES EN PRÉSENCE D'UN P.L.U. APPROUVÉ.</b>	<b>3</b>
<b>III. ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES SUR LA COMMUNE.</b>	<b>4</b>
<b>IV. LEXIQUE</b>	<b>11</b>

## I. ARTICLE DU CODE DE L'URBANISME DEFINISSANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME.

### Article L. 123-1

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

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 :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n°2000-436 DC du 7 décembre 2000] ;

- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 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 ;
- 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- 10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
  - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
  - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.
- 14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

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

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

## II. ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES EN PRÉSENCE D'UN P.L.U. APPROUVÉ.

### Article R. 111-2

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

### Article R. 111-4

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

### Article R. 111-15

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

### Article R. 111-21

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

### III. ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES SUR LA COMMUNE.

#### Article L. 111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

#### Article L. 111-3

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### Article L. 111-8

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

**Article L. 111-9**

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

**Article L. 111-10**

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

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

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

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

**Article L. 111-12**

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

**Article L. 123-1 (extrait)**

Les P.L.U. peuvent « 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 ; »

Ainsi, conformément à l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, dans de tels secteurs, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Et, conformément à l'article R. 421-17 : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :  
[...]

- e) les travaux exécutés sur des constructions existantes 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. »

#### **Article L. 123-2**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;
- d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

#### **Article L. 123-6**

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4.

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

#### **Article L. 123-17**

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.

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.

**Article R. 123-13**

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application du e) de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1<sup>er</sup> du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

**Article L. 130-1**

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

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

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



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

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

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

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

#### **Article R. 130-1**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa).
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

#### **Article L. 421-6**

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

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

**Article R. 421-18**

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre 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.

**Article R. 421-19**

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

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

**Article R. 421-23**

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

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

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

**Article L. 442-9**

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

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

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

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

**Article 682 du Code Civil**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## IV. LEXIQUE

### Accès.

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

### Affouillement et exhaussement du sol.

*Affouillement du sol* : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

*Exhaussement du sol* : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 m.

### Alignement.

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

*Pour l'application de l'article 6*, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

### Annexes.

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que garages, appentis, serres, abris de jardin, chaufferies, piscines..., à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contiguës à celle-ci.

### Artisanat.

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...). Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

### Bureaux.

Cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires.

Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits (avocat, médecin, architecte, géomètre, infirmière, ...).

### Coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol des volumes hors oeuvre brut de l'ensemble des constructions (avant-toits, balcons et éléments non clos formant saillie sur façade, et piscines non couvertes exclus) à la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

### Coefficient d'occupation des sol.

#### Article R. 123-10

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le COS est calculé sur l'ensemble de l'opération.

#### **Combles.**

Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

#### **Commerce.**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence bancaire, agence de voyage, ...) et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie,...).

#### **Élément du paysage ou du bâti à protéger ou à mettre en valeur.**

C'est un élément ou un ensemble paysager ou bâti existant sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le P.L.U. protège, en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres urbains, paysagers ou écologiques, sa qualité végétale, historique, architecturale ou culturelle (voir p. 5).

#### **Emplacements réservés.**

En application des articles L. 123-1 8° et L. 123-2 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'article L. 123-2 permet en outre de réserver un emplacement en vue de la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 123-17 et L. 230-1 du Code de l'urbanisme.

**Emprise au sol :** voir coefficient d'emprise au sol.

#### **Emprise d'une voie.**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignements. Elle se compose de la chaussée (partie utilisée pour la circulation des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, espaces verts, stationnements, talus, caniveaux, fossées...)

#### **Entrepôt.**

Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

**Equipements collectifs.**

On désigne comme "équipements collectifs" l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage...etc.

On distingue les équipements d'infrastructure (réseaux et aménagements au sol ou en sous-sol : voiries et stationnements, transports et communications, eau et canalisations, énergie, espaces collectifs aménagés...) et les équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif : administratifs, éducatifs, sanitaires, commerciaux, culturels, sportifs...).

**Espace boisé classé.**

C'est un élément ou un ensemble végétal existant ou à créer que le P.L.U. protège, en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de cet élément ou ensemble végétal. (voir p. 7).

**Exhaussement du sol :** voir *affouillement du sol*.

**Exploitation agricole.**

Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au stockage du matériel, des animaux et des récoltes de l'exploitant. Cette destination regroupe les activités qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, hébergement à la ferme, ventes, ...).

**Extension mesurée d'une construction.**

On désigne par le terme "extension mesurée" l'agrandissement modéré d'un bâtiment existant ( $\leq$  à 50% de la surface du bâtiment existant).

**Façade de parcelle.**

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

**Groupe d'habitation - Opérations groupées.**

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

Les opérations groupées concernent des projets de constructions, permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

**Habitat collectif.**

Un logement collectif est logement dans un immeuble collectif.

Un immeuble collectif est une construction qui comprend au moins deux logements.

**Habitation - annexes.**

Elle regroupe tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Le caractère de la zone indique le type d'habitat en tant qu'affectation dominante de la zone. Dès lors que sont autorisées les constructions à destination d'habitation, sont également autorisées les constructions qui ont un lien d'usage avec l'habitation telles que les annexes : garage, abris de jardins, ..., à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

**Hauteur.**

*Mesurée en mètres.*

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- . du niveau du trottoir au droit de la façade sur la voie si l'immeuble est implanté à l'alignement,
- . du niveau du sol naturel (avant terrassements et exhaussements) s'il y a retrait,

jusqu'à l'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière) ou jusqu'au faitage (arête supérieure d'un toit, horizontale, résultant de l'intersection vers le haut des deux versants du toit). Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible dimension tels que les antennes, souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseur, ...

Lorsqu'il s'agit de voies ou de terrains en pente, la hauteur ainsi définie est calculée au centre de la façade si la longueur de celle-ci est inférieure à 20 m, sinon au centre de chacun des éléments composant la façade, la largeur de chaque élément entrant dans le calcul ne pouvant excéder 20 m.

*Mesurée en niveaux.*

Le nombre de niveaux (x) correspond au rez de chaussée (R) + le nombre d'étages (x-1) + éventuellement les combles (C).

$$\begin{aligned}
 x \text{ niveaux} &= R + (x-1) \\
 x \text{ niveaux} + C &= R + (x-1) + C
 \end{aligned}$$

**Hébergement hôtelier.**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

**Industrie.**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

**Lotissement** (voir p. 10).

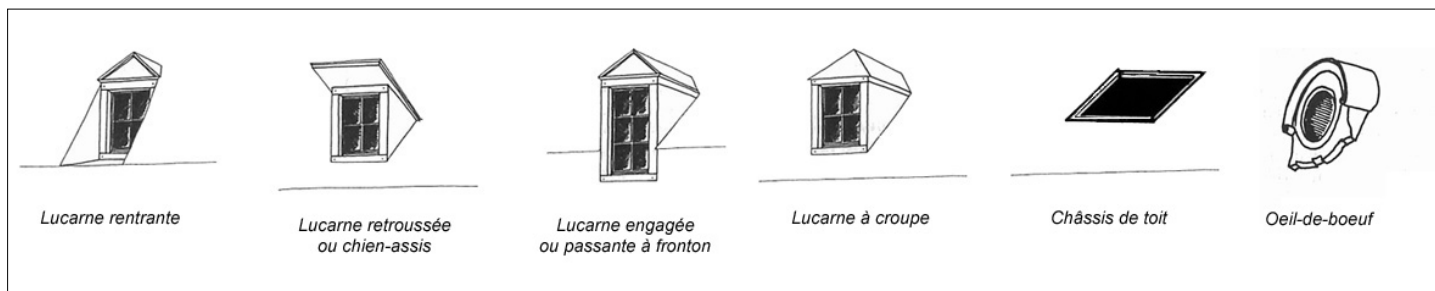
Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet, ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Est soumis à l'autorisation de lotir l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

Les divisions résultant de partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre de terrains à bâtir issus de la propriété concernée.

**Lucarnes.**

Baie aménagée dans un toit pour éclairer ou accéder à un comble. Il existe une grande variété de lucarnes :



**Marge d'isolement.**

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière ou de la zone.

**Opération d'ensemble.**

Une opération d'ensemble (ou opération d'aménagement) peut être un lotissement, une Zone d'Aménagement Concerté, une restauration immobilière, un permis de construire groupé, un remembrement et regroupement de parcelles par des Associations Foncières Urbaines...

**Opérations groupées.** : voir groupe d'habitation.

**Parcelle.**

C'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

**Restauration.**

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

**Saillie**

Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts...).

Pour l'application des règles édictées aux articles 6 et 7 les saillies inférieures ou égales à 1,50 m par rapport au nu de façade ne sont pas prises en compte, excepté si la construction est implantée en limite séparative. En cas d'implantation à l'alignement, les saillies doivent respecter les règlements de voirie.

**Surface de plancher hors œuvre.**

**Article R. 112-2**

La surface de plancher **hors œuvre brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher **hors œuvre nette** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

**Terrain naturel**

Le terrain naturel est le terrain avant travaux.



**Unité foncière.**

Une unité foncière correspond à une propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

**Voie publique et articles 6.**

Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.