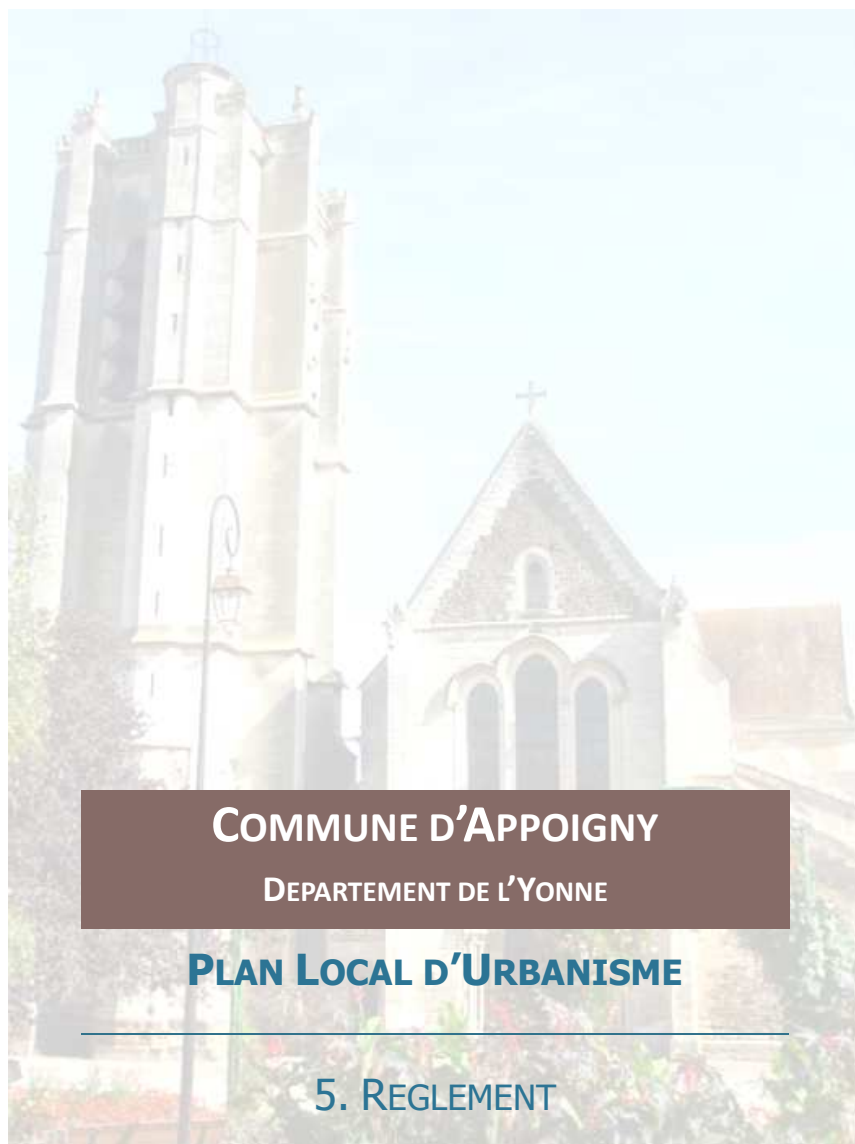


**VU POUR ETRE ANNEXE A LA DCC EN DATE DU 28  
SEPTEMBRE 2018 APPROUVANT LA MODIFICATION  
SIMPLIFIEE DU PLU D'APPOIGNY**

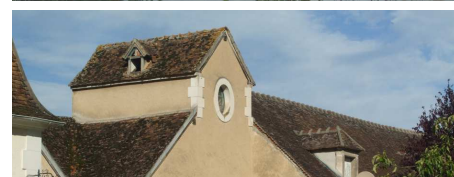
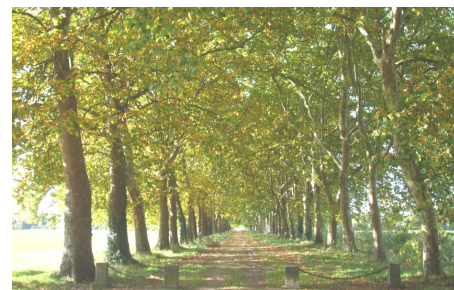


## COMMUNE D'APPOIGNY

DEPARTEMENT DE L'YONNE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5. REGLEMENT



Eveilleur d'intelligences environnementales

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Castelnau-d'Aud - Lyon - Nantes - Nancy - Paris - Rouen - Bogota - Hô-Chi-Minh-Ville - Rabat  
Siège : 2 avenue Madeleine Bonnaud - 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : [siege@g2c.fr](mailto:siege@g2c.fr)  
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966  
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.  
[www.altereo.fr](http://www.altereo.fr)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

## SOMMAIRE

Sommaire.....	2
<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
Article 1er : Champ d'application territorial du plan.....	4
Article 2 : Division du territoire en zones .....	4
Article 3 : Adaptations mineures .....	4
Article 4 : Rappels .....	4
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>6</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA .....	7
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB .....	14
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UE .....	23
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>33</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AUh.....	34
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUI .....	41
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 1AUs .....	45
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>51</b>
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A .....	52
<b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>60</b>
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N .....	61
<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>69</b>
<b>ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>71</b>
Le PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE .....	72
<b>LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX REMARQUABLES.....</b>	<b>76</b>
Secteurs parcs.....	76
Alignements d'arbres à conserver ou à créer .....	77
<b>Les CÔNES de vue .....</b>	<b>77</b>

# TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune d'Appoigny.

## ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

Zones urbaines : UA, UB (UBa), UE (UEa - UEb - UEc - UEh),

Zone à urbaniser : 1AUh, 1AUI, 1AUs,

Zones naturelles et forestières : A (Ah, Anc), N (Na, Nh, Np, Ns).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L123-1-5-8° et R123-11.d du code de l'urbanisme,
- une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme ; cela s'applique aux quartiers, ilots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciales, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour cet objectifs sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées,
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R123-11.a° du code de l'urbanisme ;
- la localisation des secteurs parcs, des alignements d'arbres existants et des éléments bâtis à préserver soumis aux dispositions des articles L123-1-5-7° du code de l'urbanisme,
- des règles spécifiques d'emprise au sol maximale, comme définie à l'article R123-9 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement 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 en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

*« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».*

## ARTICLE 4 : RAPPELS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.

La division d'une unité foncière, sur une période de moins de 10ans, en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent 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.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article **L.123-1-5-7** :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).

Au titre de la réglementation sur **l'archéologie préventive**, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

## TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement de caravanes, visibles depuis l'espace public,
- les dépôts de toute nature, visibles depuis l'espace public,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- les constructions et installations nouvelles, ainsi que les extensions des constructions à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt,
- le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée dans le périmètre délimité sur les documents graphiques en application de l'art. L123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme.

### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **RAPPEL**

*En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

#### DISPOSITIONS GENERALES

Sont admis sous condition :

- les constructions et l'extension des constructions existantes, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, pour un usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureau, ainsi que le changement de destination vers l'une des vocation précitées, à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
  - et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 0,50m par rapport au niveau de la voie,
- les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

## ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

---

### 3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

## ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

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

### 4.2 - EAUX USEES

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

### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.



## ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### 6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Tout ou partie du bâtiment principal (pignon ou façade) devra être implanté à l'alignement de la voie.

### 6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UA6.1 pourront ne pas être imposées :

- si, sur l'une des parcelles adjacentes à la parcelle concernée, il existe un bâtiment principal implanté en recul par rapport à l'alignement de la voie, dans ce cas la construction sera édifiée en respectant ce même recul,
- s'il existe déjà sur la parcelle un bâtiment principal conservé à l'alignement,
- s'il s'agit d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée,
- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- en cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée.

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

## ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

Des dispositions différentes des dispositions générales ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé.

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions devra être similaire à celle des constructions voisines.

Toutefois, une différence de plus ou moins 1m par rapport aux constructions existantes pourra être tolérée.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites.

### 11.2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

La restauration et/ou la modification des constructions anciennes (antérieures au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle) ne doivent pas être susceptibles de dénaturer leur aspect général et leur unité d'ensemble.

### 11.3 - ADAPTATION AU TERRAIN, REMBLAIS ET SOUBASSEMENTS

Sont autorisés exceptionnellement pour des raisons liées à la nature humide du sol ou aux difficultés de se raccorder au réseau public d'assainissement sous réserve :

- que la hauteur des soubassements n'excède pas 0,80m (hauteur prise entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du sol naturel initial),
- qu'en cas de remblaiements, les pentes ne dépassent pas 25%.

Le soubassement doit résulter de la composition architecturale du bâtiment, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalents à ceux prévus pour l'ensemble de la façade.

#### 11.4 - TOITURES

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.3 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.*

Les toitures à pan unique sont interdites sauf si elles concernent des bâtiments dont le faitage est implanté en limite séparative, à l'alignement ou accolé au bâtiment principal et si ces bâtiments présentent une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et une hauteur de 3,5m maximum au faitage.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un maximum de deux pentes supérieures à 40°. Elles doivent s'harmoniser avec la pente des toits des constructions environnantes.

Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect (forme et couleur) des tuiles traditionnelles bourguignonnes.

#### 11.5 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils seront disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux devront être intégrés dans la toiture sans surépaisseur..

#### 11.6 - FAÇADES

##### Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

##### Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige, pierre ou ocre.

Le blanc pur, les tons vifs et brillants sont interdits.

#### 11.7 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

#### 11.8 - CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

## 11.9 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié,
- équipement public.

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

---

### 12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

#### Habitations

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation :

- 1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

#### Autres constructions

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

### 12.3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES

---

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

#### ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

#### ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

#### ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Non réglementé

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement de caravanes, visibles depuis l'espace public,
- les dépôts de toute nature, visibles depuis l'espace public,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- les constructions et installations nouvelles, ainsi que les extensions des constructions à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt,
- le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée dans le périmètre délimité sur les documents graphiques en application de l'art. L123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme.

#### 1.2 - DISPOSITION SUPPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

#### 1.3 - DISPOSITION APPLICABLE DANS LA ZONE NON AEDIFICANDI

Toutes installations ou occupations du sol sont interdites.

### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### RAPPEL

*En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

#### 2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Sont admis sous condition :

- les constructions et l'extension des constructions existantes, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, pour un usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureau, ainsi que le changement de destination vers l'une des vocation précitées, à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
  - et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 0,50m par rapport au niveau de la voie,
- les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

## 2.2 - DISPOSITION SUPPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

## 2.3 - SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

---

### 3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Toute construction présentera un seul accès sur la voie publique.

Les accès devront avoir une largeur minimale de 4m.

### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

## ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

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

### 4.2 - EAUX USEES

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

### ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

#### 6.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UBA

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

#### 6.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UBA

Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement soit en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

#### 6.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions des articles UB 6.1 et 6.2 pourront ne pas être imposées :

- En cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée,
- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.



## ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 7.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Les constructions devront s'implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en respectant un retrait de 3m minimum.

Un retrait de 10 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UB 7.1 ne s'appliquent pas :

- aux constructions de moins de 20m<sup>2</sup> qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m,
- aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

Des dispositions différentes des dispositions générales ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

---

### 9.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UBA

#### Habitation

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain (unité foncière).

#### Commerce, artisanat, bureau

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain (unité foncière).

### 9.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UBA

#### Habitation

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain (unité foncière).

#### Commerce, artisanat, bureau

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain (unité foncière).

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

#### Habitation

La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1+c et maximum 9m au faîtage.

#### Autres vocations

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9m au faîtage.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites.

Une architecture contemporaine et/ou bioclimatique pourra être admise sous réserve d'une parfaite intégration au site.

### 11.2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

La restauration et/ou la modification des constructions anciennes (antérieures au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle) ne doivent pas être susceptibles de dénaturer leur aspect général et leur unité d'ensemble.

### 11.3 - ADAPTATION AU TERRAIN, REMBLAIS ET SOUBASSEMENTS

Sont autorisés exceptionnellement pour des raisons liées à la nature humide du sol ou aux difficultés de se raccorder au réseau public d'assainissement sous réserve :

- que la hauteur des soubassements n'excède pas 0,80m (hauteur prise entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du sol naturel initial),
- qu'en cas de remblaiements, les pentes ne dépassent pas 25%.

Le soubassement doit résulter de la composition architecturale du bâtiment, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalents à ceux prévus pour l'ensemble de la façade.

#### 11.4 - TOITURES

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.4 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.*

Les toitures à pan unique sont interdites sauf si elles concernent des bâtiments dont le faîtage est implanté en limite séparative, à l'alignement ou accolé au bâtiment principal et si ces bâtiments présentent une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et une hauteur de 3,5m maximum au faîtage.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un maximum de deux pentes supérieures à 40°. Elles doivent s'harmoniser avec la pente des toits des constructions environnantes.

- Les toitures terrasse sont autorisées si elles représentent moins de 20% de la surface couverte.

Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes :

- En secteur UB
  - par des matériaux ayant l'aspect de la tuile flammée, brun-rouge,
  - ou ayant la teinte et l'aspect de l'ardoise en cas de réfection de toiture ou extension en harmonie avec le bâtiment principal.
- En secteur UBa
  - par des matériaux ayant l'aspect (forme et couleur) des tuiles traditionnelles bourguignonnes.

#### 11.5 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils seront disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux devront être intégrés dans la toiture sans surépaisseur.

#### 11.6 - FAÇADES

##### Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

##### Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige, pierre ou ocre.

Le blanc pur, les tons vifs et brillants sont interdits.

#### 11.7 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

#### 11.8 - CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,

- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple – éventuellement doublé d'une haie. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
- soit par une haie champêtre d'essences locales.

### 11.9 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié,
- équipement public.

## ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

---

### 12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UBA

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

#### Habitations

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
  - Dans le cas où plus d'une place de stationnement devrait être réalisée, au moins une des places devra être en surface et non couverte.

#### Autres constructions

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

### 12.3 - NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UBA

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

#### Habitations

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation :

- 1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

#### Autres constructions

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

### 1 2 . 3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

#### ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES

---

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

Les aires de stockage doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Les fonds de terrain doivent être traités en priorité pour garder leur aspect végétal.

Il est exigé le maintien d'au minimum 40% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

Dans les opérations d'ensemble :

- il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette,
- 20% du terrain d'assiette de l'opération devront être réservés à des espaces aux aménagements paysagers.

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur (art. L130-1 du code de l'urbanisme). Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé.

#### ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

## ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Non réglementé

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Sont interdits :

- les bâtiments à usage agricole,
- le stationnement isolé de caravanes ainsi que les terrains de camping ou de caravanning,
- les dépôts d'ordures ménagères et les résidus urbains,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les hôtels, à l'exception du secteur UEh.

#### 1.2 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEa

Sont également interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

#### 1.3 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc

Sont également interdits :

- Les commerces.

#### 1.4 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEh

Sont également interdits :

- Les constructions et installations à vocation de bureaux, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt.

#### 1.5 - DISPOSITION APPLICABLE DANS LA ZONE NON AEDIFICANDI

Toutes installations ou occupations du sol sont interdites.

### ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Sont admis sous condition :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises. Dans ce cas, les constructions seront soit intégrées, soit accolées au bâtiment d'activités,

- les dépôts, autres que ceux mentionnés à l'article UE1.1, à condition d'être masqués par des écrans de verdure ou des écrans maçonnés,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 0,50m par rapport au niveau de la voie,
- les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

## 2.2 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEa

En complément des dispositions générales, sont admis, sous condition :

- les constructions nouvelles, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, à vocation industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôt et de bureau à condition :
  - d'être liées et nécessaires à une activité déjà présente dans la zone,
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante et compatibles avec l'environnement urbain,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
  - que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.
- les extensions des constructions existantes, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante et compatibles avec l'environnement urbain,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
  - que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

## 2.3 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEURS UEb

En complément des dispositions générales, sont admis, sous condition :

- les constructions, installations et extensions des constructions, installations classées pour la protection de l'environnement ou non, à vocation industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôt et de bureau à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante et compatibles avec l'environnement urbain,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
  - que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

## 2.4 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc

En complément des dispositions générales et sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3), sont admis, sous condition :

- les constructions, installations et extensions des constructions, installations classées pour la protection de l'environnement ou non, à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt et de bureau à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante et compatibles avec l'environnement urbain,



- que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

## 2.5 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEh

En complément des dispositions générales, sont admis, sous condition :

- les constructions, installations et extensions des constructions, installations classées pour la protection de l'environnement ou non, à vocation de commerce et d'hôtellerie à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante et compatibles avec l'environnement urbain,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
  - que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

## 2.6 - SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation autorisées dans la zone sont admises à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

### 3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobiles, ne peut être inférieure à 8m. Cette règle ne s'applique pas à la voirie tertiaire.

### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

## ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 - EAU POTABLE

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

### 4.2 - EAUX USEES

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

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

---

#### 6.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEC

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement.

#### 6.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEC

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait minimal de 6m et maximal de 10m par rapport à l'alignement de la voie de desserte du/des lots.

Les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux axes de l'A6 et de la RN6 sont de 50 m, au vu de l'étude « entrée de ville » réalisée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme

#### 6.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UE 6.1 pourront ne pas être imposées :

- En cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée.
- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

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

---

### 7.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEC

Les constructions devront s'implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en respectant un retrait de 5m minimum.

Un retrait de 10 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

### 7.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEC

Pour les unités foncières dont la largeur est inférieure à 40m (au droit de la voie)

Les constructions devront s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée au point le plus haut moins 2m avec un minimum de 3m : **retrait  $\geq \frac{1}{2}$  hauteur max -2m et  $\geq 3$ m.**

Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 40m (au droit de la voie)

Les constructions devront s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée au point le plus haut avec un minimum de 5m : **retrait  $\geq \frac{1}{2}$  hauteur max -2m et  $\geq 5$ m.**

### 7.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UE 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

Des dispositions différentes des dispositions générales ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

### 8.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEC

Non réglementé.

### 8.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEC

La distance minimale entre deux constructions non contigües est de 6 m.

## ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

---

### 9.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEC

Non réglementé.

## 9.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain (unité foncière).

Pour les constructions justifiant de performances énergétiques et les énergies renouvelables telles que définies dans le chapitre VIII du code de l'urbanisme, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60% de la surface du terrain (unité foncière).

## ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 - HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12m au faîtage hors tout (sauf édicule technique).

### 10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

## ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les bâtiments devront être traités architecturalement sur leurs quatre côtés.

### 11.2 - TOITURES

Les matériaux de couverture doivent être mats et ne présenter aucune surface réfléchissante.

La réalisation de toitures végétalisées est autorisée.

Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs sauf UEc

Les bâtiments seront, de préférence, bordés d'un acrotère en partie haute lorsque la pente des toitures sera inférieure à 20°.

Dispositions applicables en secteur UEc

La toiture sera marquée par un décroché vis-à-vis de la façade, léger ou plus prononcé (casquette, rive...)

### 11.3 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs devront être disposés en harmonie avec la toiture.

### 11.4 - FAÇADES

#### Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

En secteur UEc, les façades en bois et murs végétaux sont acceptés.

#### Couleurs - Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs sauf UEc

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Le blanc pur est interdit.

Les couvertures et bardages métalliques seront prélaqués et devront présenter un aspect mat.

#### Couleurs - Dispositions applicables en secteur UEc

Les couleurs seront choisies en harmonie avec l'environnement bâti, dans des tonalités plutôt sombres pour la masse principale, allant du gris au noir, en passant par les tonalités brunes, bordeaux.... Les matériaux naturels pourront garder leur coloris (bois...).

La couleur vive ou blanche peut être autorisée pour les menuiseries et les acrotères, bandeaux ou détails architecturaux, mais aussi pour certains pans de façades de surface réduite.

### 11.5 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

### 11.6 - CLÔTURES

#### Dans les secteurs UE, UEa, UEb et UEh

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre et ne devra pas être susceptible de réduire la visibilité, ni d'occasionner de gêne pour la circulation.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par une haie champêtre d'essences locales – éventuellement doublée de grillage à maille carrée ou rectangulaire. L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
- soit par un mur bahut et surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple – éventuellement doublé d'une haie. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

En cas d'absence de clôture sur rue, les espaces laissés visibles devront être paysagés.

#### Dans le secteur UEc

La clôture est obligatoire.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

La couleur des clôtures sera sombre mais le noir est interdit.

L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages.

Sur les voies de desserte, la clôture devra être de grande qualité esthétique.

Les différents dispositifs de comptage – coffrets, boîte à lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise – seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.

## 11.7 - SIGNALISATIONS ET ENSEIGNES

### Dans les secteurs UE, UEa, UEb et UEh

Tout dispositif doit être intégré et composé avec la façade du bâtiment ou en position basse devant le bâtiment.

- Sauf composition architecturale particulière. La structure du support devra alors être particulièrement soignée.

L'enseigne peinte directement sur le toit ou le mur est interdite.

L'enseigne ne devra pas dépasser le bord de l'acrotère ou l'égout du toit.

### Dans le secteur UEc

Le nom de l'entreprise sera apposé sur le muret situé au niveau du portail d'entrée de l'entreprise sur la rue.

Une enseigne sera également posée sur la façade principale de l'entreprise, sans dépasser le volume du bâtiment.

Les enseignes ne comporteront que la raison sociale.

Les mâts, fanions, poteaux ou tous autres enseignes ou éléments publicitaires sont interdits.

En agglomération, la publicité et les enseignes publicitaires et pré enseignes visibles d'une autoroute ou d'une route express sont interdites, de part et d'autre de celle-ci, sur une largeur de 40 mètres mesurée à partir du bord extérieur de chaque chaussée.

## 11.8. ZONES DE DEPOT

Zones de dépôts non couvertes

- Les zones de dépôt, de livraison, plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques.
- Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives

## ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

### 12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

#### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEC

Les constructions devront avoir un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

#### 12.3 - NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEC

##### Stationnement des véhicules légers

Les constructions devront avoir un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

Les aires de stationnement, hors circulations, seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisés ou tout autre matériaux permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

##### Stationnement des véhicules lourds et utilitaires

Il sera obligatoirement réalisé sur la parcelle privée, y compris pour les véhicules en attente pour lesquels un stationnement spécifique devra être aménagé.

#### 12.4 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES

---

#### 13.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEC

Il sera planté sur les aires de stationnement, un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté à cet usage.

Les espaces laissés libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain affecté à cet usage.

Les aires de stockage doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Les fonds de terrain doivent être traités en priorité pour garder leur aspect végétal.

Il est exigé le maintien d'au minimum 20% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

- Cet objectif de 20% pourra être atteint par la réalisation de toitures végétalisées.

#### 13.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEC

Les aires de stationnement de plus de 8 places devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 13-20 minimum pour 4 places de stationnement.

Les arbres devront être plantés en pleine terre et des espaces libres aux abords devront être maintenus pour assurer leur développement dans des conditions satisfaisantes.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 25% de la superficie du lot.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site et des écosystèmes de la région.

Tout espace non occupés par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traités en espace vert.

Le traitement et le paysagement des marges de recul visées aux articles UE6.2 et UE7.1 devront faire l'objet d'une attention particulière.

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

D'une manière générale, les végétaux auront les caractéristiques minimales suivantes, lors de leur plantation :

- arbres de haute tige : 18-20 cm de circonférence mesuré à 1 m du sol et 2,5 m minimum sous frondaison,
- arbustes : 40/60 cm de hauteur.

#### ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

##### 14.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEC

Non réglementé.

##### 14.2 - DISPOSITIONS APPLICABLE DANS LE SEUL SECTEUR UEC

Le coefficient d'occupation des sols autorise est de 1,5.

Toutefois, un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 0,3 pour les constructions remplissant des dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables telles que définies dans le chapitre VIII du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

#### ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Non réglementé



## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

### ARTICLE 1AUh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement de caravanes, visibles depuis l'espace public,
- les dépôts de toute nature, visibles depuis l'espace public,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- les constructions et installations nouvelles à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.

### ARTICLE 1AUh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### RAPPEL

*En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

#### 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions sont autorisées en zone 1AUh :

- pour le secteur du hameau des Bries : 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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement,
- pour le secteur de la Baillie : lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où :

- La capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée,
- Elle est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) et le présent règlement.

Sont soumises à conditions particulières en secteur 1AUh, sous réserve du respect des dispositions édictées ci-avant :

- les constructions et installations artisanales, commerciales et de bureau, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone,
  - et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 0,50m par rapport au niveau de la voie.

Sur l'ensemble de la zone, application de l'article L123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, où il est demandé la réalisation de 30 à 40% de logements aidés pour toute opération de plus de 30 logements.

## 2.2 - SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 1AUh 3 : ACCES ET VOIRIE

---

### 3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès directs sur la RD48, RD319 ou la RD606 sont interdits.

### 3.2 - VOIRIE

Les voiries en impasses devront être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet aménagement devra être conçu pour consommer la moindre superficie tout en permettant une manœuvre simple.

Les aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

## ARTICLE 1AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

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

### 4.2 - EAUX USEES

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

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

### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

#### ARTICLE 1AUh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

#### ARTICLE 1AUh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

##### 6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront être édifiées :

- soit à l'alignement, sous réserve de ne pas entraver la sécurité des usagers de la route,
- soit en respectant un retrait de 3m minimum et 15m maximum par rapport à l'alignement.

##### 6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 1AUh 6.1 pourront ne pas être imposées :

- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route et sous réserve de la mise en place d'une protection physique de ces éléments.

#### ARTICLE 1AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

##### 7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront s'implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en respectant un retrait de 3m minimum.

##### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 1AUh 7.1 ne s'appliquent pas :

- aux constructions de moins de 20m<sup>2</sup> qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m,
- aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

Des dispositions différentes des dispositions générales ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## ARTICLE 1AUh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

## ARTICLE 1AUh 9 : EMPRISE AU SOL

---

Commerce, artisanat, bureau

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain (unité foncière).

## ARTICLE 1AUh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

Habitation

La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1+c et maximum 9m au faîtage.

Autres vocations

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9m au faîtage.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

## ARTICLE 1AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites.

Une architecture contemporaine et/ou bioclimatique pourra être admise sous réserve d'une parfaite intégration au site.

### 11.2 - ADAPTATION AU TERRAIN, REMBLAIS ET SOUBASSEMENTS

Sont autorisés exceptionnellement pour des raisons liées à la nature humide du sol ou aux difficultés de se raccorder au réseau public d'assainissement sous réserve :

- que la hauteur des soubassements n'excède pas 0,80m (hauteur prise entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du sol naturel initial),

- qu'en cas de remblaiements, les pentes ne dépassent pas 25%.

Le soubassement doit résulter de la composition architecturale du bâtiment, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalents à ceux prévus pour l'ensemble de la façade.

### 11.3 - TOITURES

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.3 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.*

Les toitures à pan unique sont interdites sauf si elles concernent des bâtiments dont le faîtage est implanté en limite séparative, à l'alignement ou accolé au bâtiment principal et si ces bâtiments présentent une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et une hauteur de 3,5m maximum au faîtage.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un maximum de deux pentes supérieures à 40°. Elles doivent s'harmoniser avec la pente des toits des constructions environnantes.

- Les toitures terrasse sont autorisées si elles représentent moins de 20% de la surface couverte.

Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile flammée, brun-rouge.

### 11.4 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils seront disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux devront être intégrés dans la toiture sans surépaisseur..

### 11.5 - FAÇADES

#### Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

#### Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige, pierre ou ocre.

Le blanc pur, les tons vifs et brillants sont interdits.

### 11.6 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

### 11.7 - CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,

- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple – éventuellement doublé d'une haie. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
- soit par une haie champêtre d'essences locales.

### 11.8 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié,
- équipement public.

## ARTICLE 1AUh 12 : STATIONNEMENT

---

### 12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

#### Habitations

##### ■ Véhicules légers

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
  - Dans le cas où plus d'une place de stationnement devrait être réalisée, au moins une des places devra être en surface et non couverte.

Pour les opérations de plus de 4 lots, il est exigé la réalisation d'au minimum une place visiteur sur l'espace commun.

##### ■ Deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 3 logements, il est exigé la réalisation d'un emplacement par logement dans un local ou espace aménagé et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés devront être faciles d'accès.

#### Autres constructions

##### ■ Véhicules légers

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

##### ■ Deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 3 logements, il est exigé la réalisation d'un emplacement pour deux roues non motorisés par logement dans un local ou espace aménagé et réservé à cet usage. Les locaux ou espaces affectés devront être faciles d'accès.

### 1 2 . 3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

#### ARTICLE 1AUh 13 : ESPACES LIBRES

Des plantations d'arbres d'alignement d'essences locales seront implantées en des lieux significatifs sur les espaces communs créés.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m<sup>2</sup> de terrain. La réalisation d'aires de stationnement non imperméabilisées est préconisée.

Les aires de stockage doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Les fonds de terrain doivent être traités en priorité pour garder leur aspect végétal.

20% du terrain d'assiette de l'opération devront être réservés à des espaces verts communs (hors stationnement et voirie) aux aménagements paysagers.

A l'échelle de chaque construction, il est exigé le maintien d'au minimum 20% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

- Cet objectif pourra être atteint par la réalisation de toitures végétalisées.

#### ARTICLE 1AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUh 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

#### ARTICLE 1AUh 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

### ARTICLE 1AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le stationnement de caravanes, visibles depuis l'espace public, ainsi que les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de toute nature, visibles depuis l'espace public,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- les constructions et installations nouvelles à vocation artisanale, commerciale, industrielle, agricole ou forestière, de bureau, d'hôtel et d'entrepôt.

### ARTICLE 1AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### RAPPEL

*En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

#### 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions sont autorisées en zone 1AU 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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

Sont soumises à conditions particulières en secteur 1AUI, sous réserve du respect des dispositions édictées ci-avant :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 0,50m par rapport au niveau de la voie,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des infrastructures. Dans ce cas, les constructions seront soit intégrées, soit accolées au bâtiment.

## 2.2 - SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 1AUI 3 : ACCES ET VOIRIE

---

### 3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès directs sur la RD48, RD319 ou la RD606 sont interdits.

### 3.2 - VOIRIE

Les voiries en impasses devront être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet aménagement devra être conçu pour consommer la moindre superficie tout en permettant une manœuvre simple.

Les aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

## ARTICLE 1AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

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

### 4.2 - EAUX USEES

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

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

### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE 1AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

#### ARTICLE 1AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

#### ARTICLE 1AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

#### ARTICLE 1AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

#### ARTICLE 1AUI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

#### ARTICLE 1AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### ARTICLE 1AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

#### ARTICLE 1AUI 12 : STATIONNEMENT

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

#### ARTICLE 1AUI 13 : ESPACES LIBRES

Non réglementé

#### ARTICLE 1AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUI 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

## ARTICLE 1AUI 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le stationnement de caravanes, visibles depuis l'espace public, ainsi que les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de toute nature, visibles depuis l'espace public,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- les constructions et installations nouvelles à vocation artisanale, commerciale, industrielle, agricole ou forestière, d'hôtel et d'entrepôt.

### ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### RAPPEL

*En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

#### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions sont autorisées en zone 1AU 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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

Sont soumises à conditions particulières en secteur 1AU, sous réserve du respect des dispositions édictées ci-avant :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 0,50m par rapport au niveau de la voie,
- les bureaux, les équipements et services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être destinés à accueillir des fonctions hospitalières ou médicales.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des infrastructures. Dans ce cas, les constructions seront soit intégrées, soit accolées au bâtiment.

## ARTICLE 1AUs 3 : ACCES ET VOIRIE

---

### 3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès directs sur la RD48, RD319 ou la RD606 sont interdits.

### 3.2 - VOIRIE

Les voiries en impasses devront être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet aménagement devra être conçu pour consommer la moindre superficie tout en permettant une manœuvre simple.

Les aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

## ARTICLE 1AUs 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

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

### 4.2 - EAUX USEES

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE 1AUs 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

## ARTICLE 1AUs 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions devront être édifiées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

## ARTICLE 1AUs 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions devront s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

## ARTICLE 1AUs 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

## ARTICLE 1AUs 9 : EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé

## ARTICLE 1AUs 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9m au faîtage.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées s'il s'agit d'un équipement public.

## ARTICLE 1AUs 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites.

Une architecture contemporaine et/ou bioclimatique pourra être admise sous réserve d'une parfaite intégration au site.

### 11.2 - ADAPTATION AU TERRAIN, REMBLAIS ET SOUBASSEMENTS

Sont autorisés exceptionnellement pour des raisons liées à la nature humide du sol ou aux difficultés de se raccorder au réseau public d'assainissement sous réserve :

- que la hauteur des soubassements n'excède pas 0,80m (hauteur prise entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du sol naturel initial),
- qu'en cas de remblaiements, les pentes ne dépassent pas 25%.

Le soubassement doit résulter de la composition architecturale du bâtiment, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour l'ensemble de la façade.

### 11.3 - TOITURES

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.3 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de toitures végétalisées.*

Les toitures à pan unique sont interdites sauf si elles concernent des bâtiments dont le faitage est implanté en limite séparative, à l'alignement ou accolé au bâtiment principal et si ces bâtiments présentent une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et une hauteur de 3,5m maximum au faitage.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un maximum de deux pentes supérieures à 40°. Elles doivent s'harmoniser avec la pente des toits des constructions environnantes.

- Les toitures terrasse sont autorisées si elles représentent moins de 20% de la surface couverte.

Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile flammée, brun-rouge.

### 11.4 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils seront disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux devront être intégrés dans la toiture sans surépaisseur..

### 11.5 - FAÇADES

#### Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

#### Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige, pierre ou ocre.

Le blanc pur, les tons vifs et brillants sont interdits.

### 11.6 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES



Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

### 11.7 - CLOTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple – éventuellement doublé d'une haie. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
- soit par une haie champêtre d'essences locales.

### 11.8 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié,
- équipement public.

## ARTICLE 1AUs 12 : STATIONNEMENT

---

### 12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Les opérations devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

### 12.3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

#### ARTICLE 1AUs 13 : ESPACES LIBRES

---

Des plantations d'arbres d'alignement d'essences locales seront implantées en des lieux significatifs sur les espaces communs créés.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m<sup>2</sup> de terrain. La réalisation d'aires de stationnement non imperméabilisées est préconisée.

Les aires de stockage doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Il est exigé le maintien d'au minimum 20% de la surface du terrain (terrain d'assiette de l'opération) en espace vert de pleine terre.

- Cet objectif pourra être atteint par la réalisation de toitures végétalisées.

#### ARTICLE 1AUs 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUs 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

#### ARTICLE 1AUs 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Non réglementé

## TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

#### 1.2 - DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF Anc

Sont admises sous conditions :

- les constructions, installations et ouvrages, classés ou non pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions pour le logement des exploitants ou de leur personnel à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole (gardiennage) et qu'elles soient situées à moins de 50m des bâtiments d'exploitation.
- les constructions et installations liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone où s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général, et à condition de ne pas dépasser 0,50m par rapport au niveau de la voie.

#### 2.2 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Ah

Outre les dispositions du paragraphe 2.1, sont également admises sous conditions :

- dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant non lié à une exploitation agricole, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition de respecter les dispositions des articles 3 à 13. Une seule extension sera admise au cours de la durée de validité du présent règlement.
- Les annexes aux constructions existantes à condition de respecter les dispositions des articles 3 à 13 et dans la limite d'une par unité foncière.

## 2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Anc

Sont seulement admises sous conditions :

- Les constructions et installations liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone où s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

## 2.4 - DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

## 2.5 - SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

## ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 - EAU POTABLE

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

### 4.2 - EAUX USEES

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

---

#### 6.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES LE LONG DE L'A6 ET DE LA RN6

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule, qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100m de part et d'autre de l'axe de l'A6,
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN6.

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 et 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 de constructions existantes.

#### 6.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Hors agglomération, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 25m de part et d'autre de l'axe de la RD48 (côté Branches), de l'axe de la RD319a et de la RD319 (du RD319a au RD19).

#### 6.3 - DISPOSITIONS POUR LES AUTRES ROUTES ET VOIES

##### Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement.

##### Dispositions applicables dans le secteur Ah

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.

## 6.4 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article A 6.1 pourront ne pas être imposées :

- En cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée,
- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

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

---

### 7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront s'implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en respectant un retrait de 3m minimum.

Un retrait de 10 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article A 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

Des dispositions différentes des dispositions générales ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

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

---

Non réglementé

## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

---

### 9.1 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF Ah

Non réglementé

### 9.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Ah

#### Extension des constructions

L'extension projetée ne pourra être supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'opposabilité du présent règlement.

#### Annexes

Les annexes ne pourront dépasser 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF AH

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m au faîtage.

- Toutefois, si l'activité abritée nécessite une hauteur supérieure à la limite édictée, celle-ci pourra être dépassée sous réserve de justifications techniques.

### 10.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES LE SEUL SECTEUR Ah

La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1+c et maximum 9m au faîtage.

### 10.4 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites.

### 11.2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

La restauration et/ou la modification des constructions anciennes (antérieures au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle) ne doivent pas être susceptibles de dénaturer leur aspect général et leur unité d'ensemble.

### 11.3 - ADAPTATION AU TERRAIN, REMBLAIS ET SOUBASSEMENTS

Sont autorisés exceptionnellement pour des raisons liées à la nature humide du sol ou aux difficultés de se raccorder au réseau public d'assainissement sous réserve :

- que la hauteur des soubassements n'excède pas 0,80m (hauteur prise entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du sol naturel initial),
- qu'en cas de remblaiements, les pentes ne dépassent pas 25%.



Le soubassement doit résulter de la composition architecturale du bâtiment, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalents à ceux prévus pour l'ensemble de la façade.

#### 11.4 - TOITURES

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.4 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.*

##### En secteur A

Les bâtiments seront, de préférence, bordés d'un acrotère en partie haute lorsque la pente des toitures sera inférieure à 20°.

Les matériaux de couverture doivent être mats et ne présenter aucune surface réfléchissante.

La réalisation de toitures végétalisées est autorisée.

##### En secteur Ah

Les toitures à pan unique sont interdites sauf si elles concernent des bâtiments dont le faîtage est implanté en limite séparative, à l'alignement ou accolé au bâtiment principal et si ces bâtiments présentent une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et une hauteur de 3,5m maximum au faîtage.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un maximum de deux pentes supérieures à 40°. Elles doivent s'harmoniser avec la pente des toits des constructions environnantes.

- Les toitures terrasse sont autorisées si elles représentent moins de 20% de la surface couverte.

Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile flammée, brun-rouge.

#### 11.5 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils seront disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux devront être intégrés dans la toiture sans surépaisseur.

#### 11.6 - FAÇADES

##### Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

##### Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Le blanc pur, les tons vifs et brillants sont interdits.

##### ■ Disposition complémentaire en secteur Ah :

- Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige, pierre ou ocre.

#### 11.7 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

## 11.8 - CLOTURES

### En secteur A

Non réglementé

### En secteur Ah

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple – éventuellement doublé d'une haie. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
- soit par une haie champêtre d'essences locales.

## 11.9 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié,
- équipement public.

## ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

## ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES

Des écrans de verdure masqueront les dépôts de toute nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées.

L'environnement immédiat des bâtiments agricoles doit être planté de haies ou de bosquets pour assurer l'intégration dans le paysage.

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur (art. L130-1 du code de l'urbanisme). Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé.

#### ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

#### ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Non réglementé

## TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF Np

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.1 et suivants.

#### 1.2 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

#### 1.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Np

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Sont admis sous condition :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone où s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général, et à condition de ne pas dépasser 0,50m par rapport au niveau de la voie,
- les constructions, installations et ouvrages à condition d'être nécessaires à la gestion forestière.

#### 2.2 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Nh

Outre les dispositions du paragraphe 2.1, sont également admises sous conditions :

- dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition de respecter les dispositions des articles 3 à 13. Une seule extension sera admise au cours de la durée de validité du présent règlement,
- les annexes aux constructions existantes à condition de respecter les dispositions des articles 3 à 13 et dans la limite d'une par unité foncière,
- le changement d'affectation des bâtiments existants pour une vocation d'habitation à condition :
  - de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage,
  - que les besoins en voiries et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative,
  - de ne pas induire une augmentation du trafic routier.

## 2.3 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Na

Outre les dispositions du paragraphe 2.1, sont également admises sous conditions :

- l'aménagement ou l'extension des constructions à vocation commerciale existantes à condition de respecter les dispositions des articles 3 à 13. Une seule extension sera admise au cours de la durée de validité du présent règlement,
- les citernes de combustible non enterrées à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

## 2.4 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Ns

Outre les dispositions du paragraphe 2.1, sont également admises sous conditions :

- l'aménagement ou l'extension des constructions à vocation médicale et hospitalière existantes.

## 2.4 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES DANS LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'équipements scolaires sont admises à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## 2.5 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

## ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

## ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 - EAU POTABLE

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

### 4.2 - EAUX USEES

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

---

#### 6.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES LE LONG DE L'A6 ET DE LA RN6

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule, qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100m de part et d'autre de l'axe de l'A6,
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN6.

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 et 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 de constructions existantes.

#### 6.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Hors agglomération, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 25m de part et d'autre de l'axe de la RD48 (côté Branches), de l'axe de la RD319a et de la RD319 (du RD319a au RD19).

#### 6.3 - DISPOSITIONS POUR LES AUTRES ROUTES ET VOIES

##### Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement.

##### Dispositions applicables dans les secteurs Na, Nh et Ns

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.

## 6.4 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions des articles N 6.3 et N6.4 pourront ne pas être imposées :

- En cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée,
- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

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

---

### 7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront s'implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en respectant un retrait de 3m minimum.

Un retrait de 10 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article N 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

Des dispositions différentes des dispositions générales ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

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

---

Non réglementé

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

---

### 9.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF Na ET Nh

Non réglementé

### 9.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Na

#### Extension des constructions

L'extension projetée ne pourra être supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'opposabilité du présent règlement.



### 9.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Nh

#### Extension des constructions

L'extension projetée ne pourra être supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'opposabilité du présent règlement.

#### Annexes

Les annexes ne pourront dépasser 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF Na, Ns ET Nh

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit.

### 10.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SEULS SECTEURS Na ET Ns

La hauteur au faîtage des constructions ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.

### 10.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Nh

La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1+c et maximum 9m au faîtage.

### 10.5 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites.

### 11.2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

La restauration et/ou la modification des constructions anciennes (antérieures au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle) ne doivent pas être susceptibles de dénaturer leur aspect général et leur unité d'ensemble.

### 11.3 - ADAPTATION AU TERRAIN, REMBLAIS ET SOUBASSEMENTS

Sont autorisés exceptionnellement pour des raisons liées à la nature humide du sol ou aux difficultés de se raccorder au réseau public d'assainissement sous réserve :

- que la hauteur des soubassements n'excède pas 0,80m (hauteur prise entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du sol naturel initial),
- qu'en cas de remblaiements, les pentes ne dépassent pas 25%.

Le soubassement doit résulter de la composition architecturale du bâtiment, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour l'ensemble de la façade.

### 11.4 - TOITURES

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.4 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.*

Les toitures à pan unique sont interdites sauf si elles concernent des bâtiments dont le faîtage est implanté en limite séparative, à l'alignement ou accolé au bâtiment principal et si ces bâtiments présentent une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et une hauteur de 3,5m maximum au faîtage.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un maximum de deux pentes supérieures à 40°. Elles doivent s'harmoniser avec la pente des toits des constructions environnantes.

- Les toitures terrasse sont autorisées si elles représentent moins de 20% de la surface couverte.

Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile flammée, brun-rouge.

### 11.5 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils seront disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux devront être intégrés dans la toiture sans surépaisseur.

### 11.6 - FAÇADES

#### Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

#### Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Le blanc pur, les tons vifs et brillants sont interdits.

Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige, pierre ou ocre.

## 11.7 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

## 11.8 - CLOTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple – éventuellement doublé d'une haie. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
- soit par une haie champêtre d'essences locales.

## 11.9 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié,
- équipement public.

## ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

## ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur (art. L130-1 du code de l'urbanisme). Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

## ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES

---

Non réglementé

# LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

*En application des articles L123-1-5-8° et R123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.*

*Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite, sauf à titre précaire. La liste des emplacements réservés précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve (cf. liste Page suivante).*

*Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L123-17. En faisant jouer son droit de délaissement le propriétaire met en demeure la collectivité ou l'organisme public, bénéficiaire de la réserve, d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Conformément à l'article R.123-10 du code de l'urbanisme, les droits à construire pour les parcelles soumises à un emplacement réservé, sont calculés à partir de la superficie du terrain, déduction faite de l'emplacement réservé. Toutefois, le propriétaire peut bénéficier de l'application du COS sur l'ensemble de son terrain s'il cède gratuitement la partie de celui-ci grevée par l'emplacement réservé (article R.123-10 du code de l'urbanisme).*

N° au PLU	Désignation	Organisme public bénéficiaire	Surface
1	Voie à créer pour desservir le futur quartier de la « Baillie »	Commune	1059m <sup>2</sup>
2	Extension du groupe scolaire et ses équipements de sports, de loisirs et parcs de stationnement	Commune	920m <sup>2</sup>
3	Extension du groupe scolaire et ses équipements de sports, de loisirs et parcs de stationnement	Commune	2829m <sup>2</sup>
4	Extension du cimetière	Commune	3529m <sup>2</sup>
5	Création d'une voie de desserte de 10m de plateforme parallèle à la RD606	Commune	4520m <sup>2</sup>
6	Aménagement du carrefour RD606/Rue du professeur Mocquot	Commune	935m <sup>2</sup>
7	Aménagement de la RD319 à 12m de plateforme (avec plantations d'alignement) ; rectification du virage et aménagement du débouché de la RD319 sur la RD606	Département	1,57ha
8	Création d'une voie piétonne et cycle en lien avec le futur quartier de la « Baillie »	Commune	206m <sup>2</sup>

# ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

*L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*





*A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 4, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières. Le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le document graphique par le biais de trames hachurées et de numéros et les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.*

## LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par une étoile verte et sont identifiés par un numéro. Les numéros repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.


Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1- 5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :



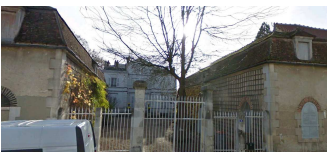
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.




N°	LOCALISATION	COMMENTAIRE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTO
1	Allée du château de Réennes	<p><u>ANCIEN PIGEONNIER CONVERTI EN MAISON D'HABITATION</u></p> <p>➤ Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées</p>	
2	Allée du château de Réennes	<p><u>CHATEAU DE REGENNES ET DEPENDANCES</u></p> <p>➤ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...),</p> <p>➤ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable du domaine (bosquets, jardins, allées plantées...)</p> <p>➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions,</p> <p>➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires,</p> <p>➤ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...),</p> <p>➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont prosrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.</p>	  



3	2 Rue de l'abreuvoir	<p><b><u>ÉDIFICE PARTICULIER</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées,</li> <li>➤ Les éléments de clôture existant (portails, murs, murets, grilles...) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés et qui participent à la qualité architectural d'ensemble du site doivent être préservés,</li> <li>➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions,</li> <li>➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires,</li> <li>➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.</li> </ul>	 
4	Rue du faubourg d'Yonne	<p><b><u>ÉDIFICE PARTICULIER</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées,</li> <li>➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions et notamment la structure à colombages,</li> <li>➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires,</li> <li>➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.</li> </ul>	
5	Quai de Régennes	<p><b><u>MAISON BOURGEOISE</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...),</li> <li>➤ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable de la propriété (bosquets, jardins, allées plantées, parcs...)</li> <li>➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions,</li> <li>➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires,</li> <li>➤ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...),</li> <li>➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.</li> </ul>	 

6	Quai de Régnennes	<p><u>MAISON BOURGEOISE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...),</li> <li>➤ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable de la propriété (bosquets, jardins, allées plantées, parcs...)</li> <li>➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions,</li> <li>➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires,</li> <li>➤ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...),</li> <li>➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.</li> </ul>	
7	Route de perrigny (les Bries)	<p><u>LAVOIR</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sauf contraintes techniques justifiée, les éléments liés à l'usage d'origine de la construction (bassin, toitures, plancher...) doivent être préservés et mis en valeur.</li> </ul>	
8	11 Rue châtel Bourgeois	<p><u>MAISON BOURGEOISE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...),</li> <li>➤ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable de la propriété (bosquets, jardins, allées plantées, parcs...)</li> <li>➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions,</li> <li>➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires,</li> <li>➤ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...),</li> <li>➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.</li> </ul>	

9	Rue du tour des Fossés	<p><b><u>MAISON BOURGEOISE</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...),</li> <li>➤ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable de la propriété (bosquets, jardins, allées plantées, parcs...)</li> <li>➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions,</li> <li>➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires,</li> <li>➤ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...),</li> <li>➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.</li> </ul>	
10	15 rue du professeur Pierre Mocquot	<p><b><u>ÉDIFICE PARTICULIER</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...),</li> <li>➤ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable de la propriété (bosquets, jardins, allées plantées, parcs...)</li> <li>➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions ainsi que l'organisation traditionnelle des bâtiments (maintien de la cour centrale)</li> <li>➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires,</li> <li>➤ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...),</li> <li>➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.</li> </ul>	
11	11 rue du professeur Pierre Mocquot	<p><b><u>MAISON BOURGEOISE</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...),</li> <li>➤ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable de la propriété (bosquets, jardins, allées plantées, parcs...)</li> <li>➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions,</li> <li>➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales</li> </ul>	

		<p>et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...),</li> <li>➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.</li> </ul>	
12	5 rue du professeur Pierre Mocquot	<p style="text-align: center;"><b><u>MAISON BOURGEOISE</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...),</li> <li>➤ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable de la propriété (bosquets, jardins, allées plantées, parcs...)</li> <li>➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions,</li> <li>➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires,</li> <li>➤ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...),</li> <li>➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.</li> </ul>	 

## LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX REMARQUABLES

Les éléments végétaux constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques sont :

- **PARC**
  - Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ou aménagement pour la mise en valeur et la protection de la faune et de la flore.
- **ALIGNEMENT D'ARBRES A CRÉER OU A PRÉSERVER**
  - Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

## SECTEURS PARCS

Les secteurs parcs sont repérés par une trame hachurée orientée vert foncé sur les documents graphiques.

NOM	LOCALISATION
Parc communal	Rue du Gué de la pucelle
Parcelle boisée	Chemin rural de chaumois

## ALIGNEMENTS D'ARBRES A CONSERVER OU A CREER

Le PLU fait apparaître les alignements d'arbres existants ou à créer sur le document graphique par le biais de croix vertes.

NOM	LOCALISATION
Ripisylve	Le long de l'Yonne
Ripisylve	Le long du ru de la Biche
Ripisylve	Le long du ru de la Fontaine Bouillon
Promenade plantée	Allée de Régennes
Alignements d'arbres	Le long de la RD606
Haie	Gréau Est
Haie	Entre la RD606 et la rue du Gué de la pucelle

## LES CÔNES DE VUE

Les cônes de vue constitutif de la qualité paysagère et de la mise en valeur des éléments historique sont représentés sur le document graphique par une trame hachurée rose.

A l'intérieur de ces secteurs, aucune construction ou installation n'est autorisée.

LOCALISATION	VUE A PROTEGER
Entrée Nord de la commune depuis la RD606	Vue sur la collégiale et sur le cœur ancien
Entrée Sud de la commune depuis la RD606	