Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cedex

CREUSOT MONTCEAU COMMUNAUTÉ URBAINE

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

## Valant Schéma de Cohérence Territoriale

# Règlement

# 3-1 Règlement

**PROJET MIS A DISPOSITION DU PUBLIC DANS LE CADRE DELA MODIFICATION SIMPLIFIEE EN COURS**

| | |
|---|---|
| Procédure de Modification simplifiée en cours | |

*DISPOSITIONS GENERALES* 4

**CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL** 4

**PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS** 4

A) DEMEURENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. LES ARTICLES SUIVANTS : 4

B) PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 5

C) COMPATIBILITE DES REGLES DE LOTISSEMENT ET DE CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME 7

D) EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA REALISATION PEUT ETRE EXIGEE DES BENEFICIAIRES D'AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL. 7

E) PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE 7

**DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES** 9

A) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 9

B) EQUIPEMENTS ET RESEAUX 12

**ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES** 17

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 17

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 19

**ZONE UE : DISPOSITIONS APPLICABLES** 29

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 29

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 31

**ZONE UF : DISPOSITIONS APPLICABLES** 40

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 40

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 42

**ZONE UR : DISPOSITIONS APPLICABLES** 47

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 47

**ZONE UX : DISPOSITIONS APPLICABLES** 48

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 48

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 50

**ZONE UXh : DISPOSITIONS APPLICABLES** 55

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 55

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 57

**ZONE UY: DISPOSITIONS APPLICABLES** 62

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 62

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 64

**ZONE AU : DISPOSITIONS APPLICABLES** 70

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 70

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 73

**ZONE AUD : DISPOSITIONS APPLICABLES** 78

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 78

**ZONE A : DISPOSITIONS APPLICABLES** 85

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 85

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 88

**ZONE N : DISPOSITIONS APPLICABLES** 94

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 94

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE _ 98

**ZONE NL : DISPOSITIONS APPLICABLES _____ 103**

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE _____ 103

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 106

# DISPOSITIONS GENERALES

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151-1 et suivants, L 101-1 à L 101-3, L 131-4, L 131-5 et R 111-1 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme.
Le Présent règlement s'applique au territoire de la Communauté Urbaine Le Creusot – Montceau qui comprend les communes suivantes :
LES BIZOTS BLANZY LE BREUIL CHARMOY CIRY-LE-NOBLE LE CREUSOT ECUISSES ESSERTENNE GENELARD GOURDON MARIGNY MARMAGNE MARY MONTCEAU-LES-MINES MONTCENIS MONTCHANIN MONT-SAINT-VINCENT MOREY PERRECY-LES-FORGES PERREUIL POUILLOUX SAINT-BERAIN-SOUS-SANVIGNES SAINT-EUSEBE SAINT-FIRMIN SAINT-JULIEN-SUR-DHEUNE SAINT-LAURENT D'ANDENAY SAINT-MICAUD SAINT-PIERRE-DE-VARENNES SAINT-ROMAIN-SOUS-GOURDON SAINT-SERNIN-DU-BOIS SAINT-SYMPHORIEN-DE-MARMAGNE SAINT-VALLIER SANVIGNES-LES-MINES TORCY

## PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

### A) DEMEURENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. LES ARTICLES SUIVANTS :

- R 111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R 111.4 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R 111-26 : délivrance du permis de construire ou de la décision prise sur la déclaration préalable dans le respect des préoccupations d'environnement.
- R 111.27 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les articles L 424-1, L 102-13, L 153-11, L 111-8 sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L 111-15 qui correspond au droit de reconstruction à l'identique
- L'article L 111-11 : délivrance de l'autorisation d'urbanisme conditionnée par une capacité suffisante des dessertes en eau, assainissement et électricité.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le D.P.U. (Droit de Préemption Urbain) créé par délibération du Conseil Communautaire sur toute l'étendue des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par le Plan Local d'Urbanisme.

# B) PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU.

Les servitudes concernées sont :

- AC1 : Servitudes de protection des Monuments Historiques
- AC4 : Servitudes relatives aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine(AVAP) qui sont devenues de plein droit des Sites Patrimoniaux Remarquables au sens de l'article L. 631-1 du Code du patrimoine en vertu de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables
- EL11 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
- PT3 : Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien des lignes et canalisations téléphoniques et télégraphiques
- T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer
- T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage
- PM1 : Plan de Prévention des Risques Inondation

## 2 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Conformément aux articles L511-1 et L511-2 du code de l'environnement, toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations

classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts…), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement a été créé en 2009.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque.

La législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation), de contrôle et de sanction.

## 3 La protection du Patrimoine

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du code du Patrimoine).

En application des articles L.531-14 et R.531-8 du code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON ; tel : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R.523-1 du code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »
Conformément à l'article R.523-8 du même code : « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

## C) COMPATIBILITE DES REGLES DE LOTISSEMENT ET DE CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
Conformément à l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles propres au lotissement cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement.

## D) EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA REALISATION PEUT ETRE EXIGEE DES BENEFICIAIRES D'AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.
Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.
Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.
L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.
En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.
L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

## E) PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Les réservoirs de biodiversité : Il s'agit de milieux humides, de bois, de bocages et ripisylves qui sont strictement protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection est identifiée au plan de zonage (voir légende). L'essentiel de ces réservoirs de biodiversité se trouve en zones agricoles ou naturelles.

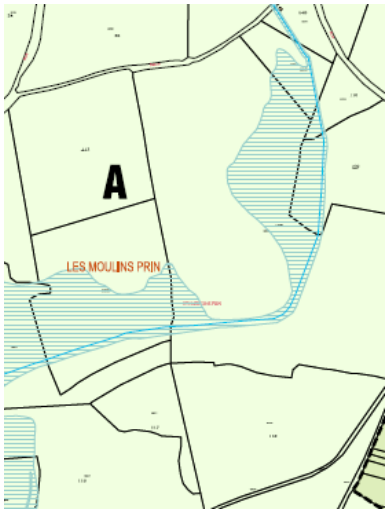
## Protection des cours d'eau :

Les cours d'eau sont protégés par une règle d'inconstructibilité de part et d'autre de leurs rives qui est précisée dans le règlement de chaque zone.

## Protection des milieux humides :

Les milieux humides (ruisseaux, mares, marais, zones marécageuses, abords de plans d'eau …), identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont strictement protégées.

Les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :




- Toutes constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique) ou à l'entretien du milieu,
- Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol du milieu humide,
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau du milieu humide,
- L'imperméabilisation des sols.

Néanmoins, dans le cas où un projet de construction ou d'aménagement ne peut se réaliser sans impacter un milieu humide, l'aménageur devra procéder à une analyse plus approfondie des incidences du projet sur ladite zone pour en identifier la nature, étudier tous les moyens de réduire l'impact de son projet sur ladite zone et si besoin, proposer les mesures de compensation nécessaires en surface et en fonctionnalité.

## Protection des bois, bocages et ripisylves :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement, un bosquet ou une haie repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable de travaux) conformément à l'article L.421.4 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, dans le cas où un projet de construction ou d'aménagement ne peut se réaliser sans impacter ces bois, bocages et ripisylves, l'aménageur devra procéder à une analyse plus approfondie des incidences du projet sur ladite zone pour en identifier la nature, étudier tous les moyens de réduire l'impact de son projet sur ladite zone et si besoin, proposer les mesures de compensation nécessaires en surface et en fonctionnalité.
En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un boisement, un bosquet, une haie devront être plantés dans les mêmes proportions que les parties détruites.

# DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

## A) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### 1 Rappel des procédures

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application des articles R 421-14 à R 421-16 du Code de l'Urbanisme dans les cas prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions nouvelles, les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols, sont soumis à Permis d'Aménager ou à Permis de Construire en application des articles R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme ou à Déclaration Préalable en application des articles R 421-14 à R 421-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de Démolir lorsque la construction à démolir relève d'une protection particulière ou est située dans une commune ou en partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L 421-3 et R 421-26, R 421-29 du Code de l'Urbanisme)

- L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement de la téléphonie mobile et de tout autre réseau de communication (antennes, pylônes, stations relais, ...) devront satisfaire aux principes suivants : limitation maximum de supports nouveaux par la réutilisation de supports existants (château d'eau, immeubles, pylônes EDF ou TDF, ...) ;à défaut, l'implantation de nouvelles structures (notamment les pylônes) devra faire l'objet d'une étude paysagère optimisant les nécessités de fonctionnement et l'insertion dans le site (hauteur, couleur et traitement architectural).

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil :

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

- Des conditions réciproques de distance d'implantation entre bâtiments agricoles et habitations voisines sont imposées par l'article L 111-3 du Code Rural. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

## 2 Reconstruction à l'identique après démolition

Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. En vertu de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.
Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

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.

## 3 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

## 4 Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades sont autorisés sous les conditions suivantes:
Les distances de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives peuvent être réduites de 0.50 mètres pour permettre la réalisation de l'isolation.
Le non-respect de ces distances de recul peut être aggravé de 0.50 mètre pour permettre la réalisation de l'isolation.

## 5 Recommandations concernant l'architecture bioclimatique

Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

- Privilégier l'usage des énergies renouvelables et les économies d'énergie.
- Favoriser des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures, capteurs solaires, isolation par l'extérieur…)
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maitrise des consommations d'électricité.

## 6 Constructions exposées au bruit

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Les bâtiments à construire situés dans les couloirs de nuisance bruit (indiqués au plan de « classement sonore des infrastructures » annexé) de la ligne T.G.V. (classée en voie de type I), de la R.N. 70 (classée en voie de type II) et des R.D. 680, 980, 119 et 601 et de diverses autres (classées en voies de type III à V), doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 71.2017-01-30-005 du 30 janvier 2017.

## 7 Constructions situées en zone inondable (repérées au plan de zonage) :

Les zones inondables repérées au plan de zonage sont issues du PPRI (approuvé le 27 mai 2009) pour les communes St Eusèbe, Blanzy, Montceau et Saint Vallier et de l'Atlas hydro géomorphologique pour les autres communes. Ces documents et leur règlement associés sont annexés au PLUiH (pièces 4-3 à 4-4).

Quelle que soit la zone inondable, tous remblaiements, comblements, enrochements, pontons, murets sont interdits sauf s'ils ont fait l'objet d'une autorisation administrative.

Pour les constructions situées dans le périmètres d'un Plan de Prévention du Risque Inondation :
Les projets nouveaux et biens existants doivent respecter les dispositions particulières de ce règlement.

Pour les constructions situées dans une zone inondable répertoriée dans l'Atlas hydro géomorphologique :
Les constructions situées en zone inondable sont autorisées sous réserve de ne pas se trouver en zone de grand écoulement (trait bleu dans le document 4-4-b du PLUiH) et à condition de placer les planchers habitables ou fonctionnels à une altimétrie supérieure au repère le plus proche des plus hautes eaux connues, ou à défaut au minimum à plus de 50cm au-dessus du niveau du terrain naturel. Cette cote reste à adapter en fonction de la topographie de la parcelle et son voisinage immédiat.

## 8 Constructions situées en zone de contraintes minières repérées sur la carte des contraintes minières :

### 8-1 Dans les zones d'anciens travaux miniers exploitées à moins de 50 m de profondeur (Sur les Communes de BLANZY, MONTCEAU-LES-MINES et SANVIGNES-LES-MINES, LE CREUSOT, MONTCHANIN, TORCY) :

Ces zones sont repérées par des trames violettes sur le plan de zonage réglementaire du PLUiH.
Pour l'ensemble des projets de constructions en zone d'aléa minier, il est imposé au pétitionnaire de réaliser une étude géotechnique de reconnaissance afin de dimensionner les structures. Le pétitionnaire devra également justifier, lors du dépôt des autorisations d'urbanisme, que les procédés d'aménagement et de constructions ont été adaptés à l'importance du risque d'aléa minier présent sur la parcelle.

### 8-2 Dans les secteurs concernés par des Puits de mines (sur les communes de BLANZY, MONTCEAU-LES-MINES, SANVIGNES-LES-MINES, CIRY LE NOBLE, PERRECY-LES- FORGES, LE CREUSOT, MONTCHANIN et TORCY) :

Les orifices des anciens puits de mine sont repérés par un cercle sur les plans de zonage réglementaires du PLUiH. On y distingue les puits « visibles » et les puits « non visibles ».
Pour les puits « visibles » (ceux qui ont été localisés précisément et qui sont généralement obstrués par une dalle de fermeture), il est institué un périmètre d'inconstructibilité d'un rayon de 15 m autour du puits et une obligation de maintenir l'accessibilité à la dalle de fermeture.

## 9 Risques technologiques :

Les bâtiments industriels classés « Seveso » sont repérés au plan de zonage par les tracés des périmètres de risques correspondant aux niveaux de risques suivants :

**Effets létaux** : Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec les activités à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
**Effets irréversibles** : Dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension d'installations existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.
**Effets indirects** : L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects. Néanmoins, ces nouvelles constructions devront être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

# B) EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## 1 Accès et voirie

### 1-1 Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier.
Aucune construction nouvelle ne peut prendre accès sur les chemins de halage et les voies express.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas des zones à urbaniser (AU), ils devront respecter les orientations générales définies par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

### 1-2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (voir annexes).

### 1-3 Aires et locaux de collecte des ordures ménagères

**Pour les constructions individuelles** faisant l'objet d'un permis d'aménager et desservies par une voie en impasse, sans aire de retournement suffisamment dimensionnée, l'aménageur devra prévoir une aire de stockage de conteneurs conforme aux spécifications du règlement du service de collecte, en terme de dimensionnement et d'accès.

**Pour les immeubles collectifs** quelle qu'en soit la destination, le propriétaire pourra être tenu d'aménager un local avec un point d'eau et une évacuation, pour accueillir les bacs soit à l'intérieur de l'immeuble soit à l'extérieur, les plus près possible des circulations piétonnes desdits immeubles, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental. Ce local se situera à l'entrée de l'immeuble ou de sa voie d'accès, proche de l'abaissement de bordure. Son aire sera dépourvue de réseaux en sous-sol afin de permettre une évolution du mode de collecte vers du semi-enterré.

Il convient également de se reporter au règlement du service de collecte des ordures ménagères en vigueur et aux dimensionnement des aires de retournement (OAP CADRE).

## 2 Desserte par les réseaux

### 2-1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités peut être raccordée au réseau public d'eau potable si le propriétaire obtient l'accord de la Collectivité après en avoir fait la demande.
Lorsque la défense incendie ne peut pas être assurée par le réseau public d'eau potable ou le réseau public d'eau brute, les dispositifs nécessaires à trouver sur sa parcelle, seront à la charge du pétitionnaire.
Tout prélèvement d'eau destiné à un usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du Code de l'Environnement) dans un puits ou un forage existant ou projeté sur la propriété doit être déclaré en mairie (décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008). Dans ce cas, les éventuels réseaux de distribution connectés à ces ouvrages devront être munis d'un système de comptage et distincts du réseau d'alimentation en eau potable pour éviter tout apport d'eau non traitée dans le réseau public. Les ouvrages de plus de 10 mètres de profondeur nécessiteront une déclaration spécifique auprès des services déconcentrés régionaux chargés des

mines. Tout prélèvement d'eau pour des usages autres est soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau si le débit est supérieur à 8 m³/h.
De plus, pour les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau, celles-ci devront être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnection.

## 2-2 Assainissement

Conformément au règlement du service d'assainissement collectif de la Communauté Creusot Montceau et le règlement sanitaire départemental, les réseaux privés d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être séparés jusqu'à la limite de propriété.

### a) Eaux usées

Conformément à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la CCM a défini un zonage d'assainissement pour les eaux usées qui est annexé au P.L.U.

**Ce zonage définit :**

- Les zones d'assainissement collectif dans lesquelles la CCM peut assurer la collecte et le traitement des eaux usées par un réseau public ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où il n'existe pas de réseau public d'assainissement et dans lesquelles la CCM assure le contrôle des dispositifs privés.

**Dans les zones d'assainissement collectif :**

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Conformément au règlement sanitaire départemental, ces constructions devront se prémunir contre tout reflux du réseau public d'assainissement. (Exemple : clapet anti retour…)
- Lorsqu'il existe des réseaux séparatifs, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être déversées dans les collecteurs correspondants.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau public (travaux d'assainissement différés), un dispositif d'assainissement non collectif devra être admis après avis du service communautaire en charge du contrôle des dispositifs d'assainissement. Il sera conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Dans le cas où une installation d'assainissement non collectif est récente (moins de dix ans) et en bon état de fonctionnement quand le réseau public de collecte vient desservir la parcelle, le bâtiment pourra bénéficier d'une dérogation, de dix ans au maximum, pour se raccorder, après avis du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif), du service d'assainissement collectif puis arrêté du Président de la Communauté Urbaine Le Creusot Montceau (CUCM).

- En cas de difficulté technique (bâtiment difficilement raccordable), le bâtiment existant pourra être exonéré de l'obligation de raccordement au réseau public de collecte après avis du service d'assainissement collectif et arrêté du Président de la CUCM. Le SPANC devra alors vérifier le bon fonctionnement et le bon entretien de l'installation d'assainissement non collectif existante, voire de demander sa mise aux normes.
- Il est rappelé que les usagers ont l'obligation de laisser pénétrer sur leurs propriétés privées les représentants du service d'assainissement en vue des contrôles nécessaires à la mise en œuvre et au bon fonctionnement du système d'assainissement.

**Dans les zones d'assainissement non collectif :**

- Toute construction doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme aux réglementations en vigueur (règlement du service d'assainissement non collectif, arrêté du 21 juillet 2015 et arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 relatifs aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif).
- Dans le cadre d'une nouvelle construction, la parcelle ou le tènement devra réserver, le cas échéant, une surface minimum de 200 m² pour les dispositifs d'assainissement non collectif.
- Préalablement à la demande d'urbanisme, les autorisations d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une demande à la CUCM.
- Il est rappelé que les usagers ont l'obligation de laisser pénétrer sur leurs propriétés privées les représentants du service d'assainissement en vue des contrôles nécessaires à la mise en œuvre et au bon fonctionnement du système d'assainissement.

### b) Eaux pluviales

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). Le rejet d'eaux pluviales directement dans un puits (en usage ou non) est interdit.

Les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Afin de limiter les débits d'eaux pluviales dans les réseaux et de limiter la consommation d'eau potable, il est préconisé de mettre en place tout dispositif favorisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires comme le jardinage ou le lavage des véhicules.

Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau ou dans le milieu naturel.

Le débit rejeté au réseau public d'eaux pluviales ou au milieu naturel pourra être limité à 3 litres par seconde par hectare par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée.

En l'absence d'un réseau adapté aux eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les surfaces imperméabilisées à usage de stationnement supérieures à 1 500 m2, le propriétaire devra installer un système de prétraitement des hydrocarbures et matières en suspension avant rejet dans le réseau public.
Pour les zones à aménager, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, d'une superficie supérieure à 1 hectare, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera à déposer.

## 3 Réseaux secs

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement à créer, tous les réseaux seront souterrains y compris le raccordement à la construction.

## 4 Chauffage urbain

Tout projet, dont les besoins en chauffage sont supérieur à 30KW, doit privilégier le raccordement au réseau de chaleur existant sur les communes de Montceau-les-Mines, Saint-Vallier (pour partie) et Blanzy (pour partie), après avoir vérifié la possibilité de desserte auprès du gestionnaire du réseau.

# ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

**Description de la zone :**

La zone UA est une zone de moyenne à forte densité correspondant le plus souvent aux centres urbains, aux centres bourg et à leurs quartiers périphériques.
Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et autres activités qui en sont le complément normal.
Elle comprend les secteurs :

- UAa : correspondant aux quartiers de la Cornue et Saint Charles sur la commune du Creusot présentant un caractère architectural particulier.
- UAb : correspondant aux centres bourg anciens où les constructions sont soumises à des prescriptions strictes dans le but de préserver le caractère des lieux et du bâti existant par une qualité d'intégration au site.

## A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1 Destination et sous-destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

X : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

## Les destinations et sous destinations

| Destination | Sous-destination | Secteurs | | |
|---|---|---|---|---|
| | | UA | UAa | UAb |
| **Habitation** | Logement | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Hébergement | ✓ | ✓ | ✓ |
| **Commerces et activités de services** | Artisanat et commerce de détail | N°1 | N°1 | N°1 |
| | Restauration | N°1 | N°1 | N°1 |
| | Commerce de gros | N°1 | N°1 | N°1 |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | N°1 | N°1 | N°1 |
| | Hébergement hôtelier et touristique | N°1 | N°1 | N°1 |
| | Cinéma | N°1 | N°1 | N°1 |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Salle d'art et de spectacles | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Equipements sportifs | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Autres équipements recevant du public | ✓ | ✓ | ✓ |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X | X | X |
| | Exploitation forestière | X | X | X |
| **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | X | X | X |
| | Entrepôt | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Bureau | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Centre de congrès et d'exposition | ✓ | ✓ | ✓ |

## Les autres usages et occupations

| | UA | UAa | UAb |
|---|---|---|---|
| Les terrains de campings | X | X | X |
| L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés | X | X | X |
| Les carrières | X | X | X |
| Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. | X | X | X |
| Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique) | X | X | X |
| Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres | X | X | X |
| Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques | X | X | X |

## 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**N°1 :** Les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à conditions :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les modifications ou extensions des constructions ou installations classées existantes à destination industrielle, artisanale ou commerciale ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Pour les reconstructions à l'identique après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

# B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1 Implantation des constructions

### 1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

#### a) Constructions neuves

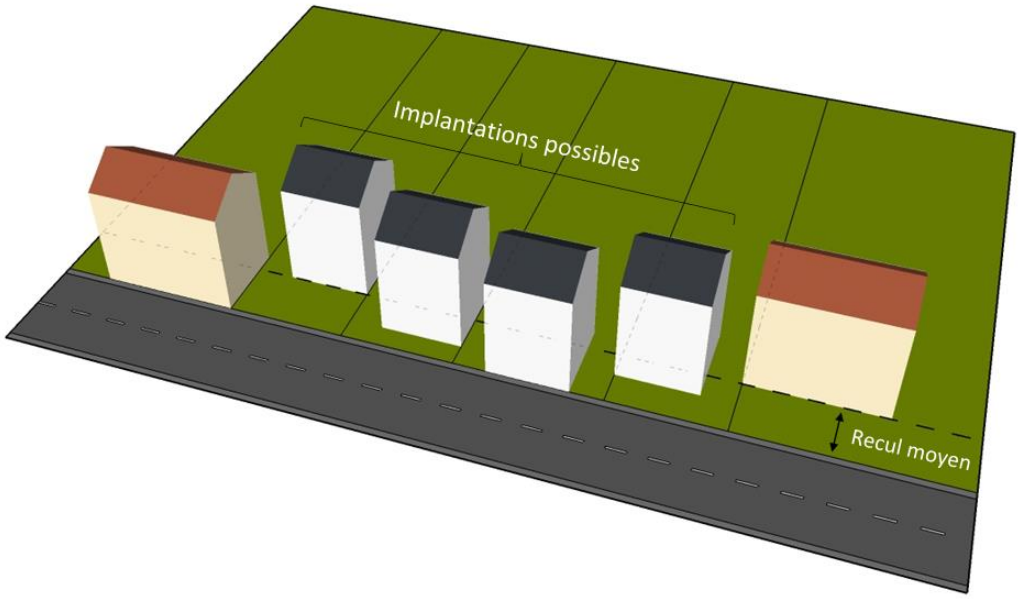
**Définition :**

- Séquence bâtie : Une rue ou une voie présente une séquence bâtie lorsque la majorité des unités foncières présentes dans cette rue ou cette voie est bâtie.
- Recul moyen : bande d'implantation délimitée par les alignements des deux plus proches constructions de la séquence bâtie

Les constructions neuves devront s'implanter dans une bande de profondeur pouvant aller jusqu'à 5 mètres à compter de l'alignement de la voie.

Toutefois, dans un souci d'harmonie avec l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

Aussi lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, un recul moyen établi à partir des deux plus proches constructions pourra être imposé en tenant compte de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain.

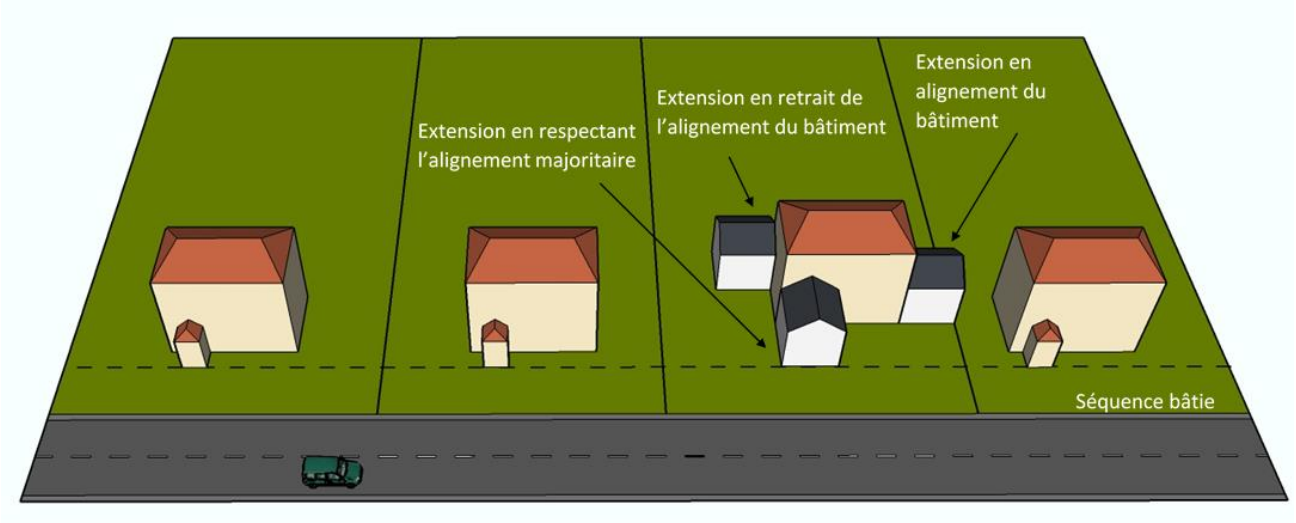



Lorsque la parcelle est en « drapeau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, l'implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (cf paragraphe 1-2).

### b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- Soit en respectant l'alignement du bâtiment
- Soit en retrait par rapport à cet alignement.
- Soit en respectant le recul moyen, lorsque celui-ci est différent de celui du bâtiment existant (cf schéma)



Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

#### c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

### 1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

#### b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

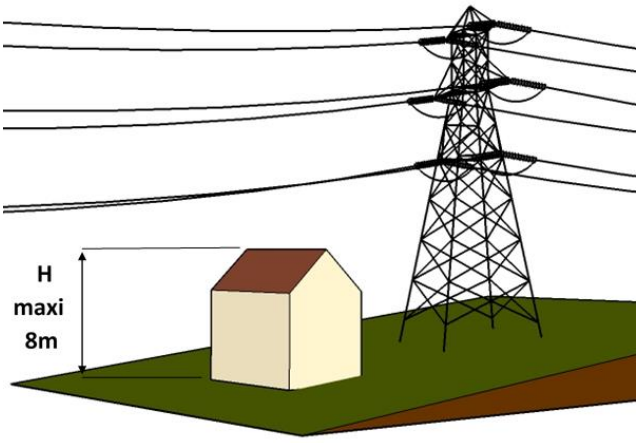
### 1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

### 1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 16m.
Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).

Dans le cas d'opération de démolition/reconstruction, des hauteurs différentes pourront être autorisées si la hauteur de la nouvelle construction n'est pas plus importante que le bâtiment démoli.

Exceptionnellement, la hauteur définie précédemment pourra être dépassée de 2m lorsque la topographie du terrain ; notamment dans le cas de terrains en pente ou fortement remodelés ; nécessite une adaptation du bâti et lorsqu'une hauteur supérieure permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords et sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.

## 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

### 2-2 Constructions neuves hors secteurs UAa et UAb :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.

**Toitures et couvertures :**

Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.
Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.
Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, toitures terrasse …) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.

Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;
- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées.

**Façades :**

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
Pour les bâtiments à usage de services, de commerces et d'activités, les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité. L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit. Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

**Clôtures :**

Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et s'inspireront des orientations de l'OAP Cadre.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.2m (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal. Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal en terme de coloris et de matériaux.
Les clôtures devront s'harmoniser avec les teintes et les formes de la construction principale.
Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

## 2-3 Constructions neuves en zone UAa

Les constructions neuves doivent s'intégrer au site urbain et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie de l'ensemble et les rythmes du paysage urbain.

Les bâtiments traditionnels existants à usage d'habitation présentent une unité architecturale dont devront s'inspirer les constructions nouvelles en respectant les dispositions ci-après.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.

**Toitures :**

Elles sont en général à deux pans, de forte pente (supérieures ou égales à 45°), constituées de tuiles de couleur rouge foncé.
Les éclairages y sont rares, petits, du type lucarne ou châssis parisien (velux).
De plus, les toitures donnant sur la rue Maréchal Leclerc et les retours des rues qui la bordent devront être conservées dans le matériau actuel, c'est-à-dire tuiles plates brun clair. Il en sera de même pour les immeubles situés sur le boulevard Henri-Paul Schneider sur la partie comprise entre les numéros 2 à 26 compris du côté pair et 1 à 5 compris côté impair.

**Façades :**

La proportion des parties pleines est supérieure à celles des parties vides.
Les ouvertures sont généralement rectangulaires et orientées dans le sens de la hauteur, leurs teintes, ocre beige ou ocre rouge résultant de l'usage des matériaux naturels tels que pierres, sable et chaux.
Sont notamment interdits :

- les toitures terrasses, sauf si elles ne constituent pas l'élément dominant de l'ensemble créé ;
- les architectures étrangères à la région ;
- les décrochements d'enduits ;
- les enduits blancs et blancs cassés
- l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton.

**Clôtures :**

Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et s'inspireront des orientations de l'OAP Cadre.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.2m (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.
Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal en terme de coloris et de matériaux.
Les clôtures devront s'harmoniser avec les teintes et les formes de la construction principale.
Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

## 2-4 Constructions neuves en zone UAb

### a) Sur la commune de Mont Saint Vincent

**Principes :**

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
De manière générale, les percements devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur.
Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.
Les appareils de type ventilation, pompe à chauffage, climatiseur, etc. ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.

**Toitures :**

Les toit-terrasses sont interdits.
Les toitures à un ou quatre pans sont interdites sur les bâtiments principaux
Les toitures à un pan sur les annexes sont autorisées
La pente des toitures sera uniforme et comprise entre 35 et 45°.
Les coupes, débords de toiture en pignon, chien-assis et lucarnes rampantes sont interdits
Les ouvertures réalisées dans la toiture seront alignées verticalement sur les ouvertures de la façade correspondante, et limitée en nombre à ces alignements. Elles auront une largeur maximale de 0,80 mètres, avec une couverture à deux ou trois pentes. Les modèles de châssis à l'ancienne seront utilisés en cohérence avec les demandes des services de l'ABF.
On emploiera des tuiles :

- de terre cuite de tons brun, plates ou mécaniques,
- ou un matériau de même taille et teinte que les tuiles de terre cuite autorisées

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas et aux annexes (serres, abris de jardin, couverture de piscine, énergie renouvelable…), sauf aux garages.

**Clôtures :**

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par un muret avec clôture
- soit par des murs pleins,
- soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public,
- L'ensemble ne dépassant pas 2 m.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
En cas de murs ou murets, la clôture doit « s'harmoniser » en tons à la construction principale.

**Matériaux et couleurs :**

L'emploi de couleurs criardes sur les murs, sur les clôtures, menuiseries, et tout autre élément extérieur est interdit.

Les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable des environs. La teinte de cet enduit traditionnel sera utilisée de préférence à tout autre en cas d'application d'une peinture sur les murs des constructions ou de clôture.

**Aménagement des bâtiments anciens :**

Les ouvertures nouvelles devront être identiques aux ouvertures anciennes existantes comportant généralement 6 carreaux, sans tablette de débordement en appui, volets pleins extérieurs sans écharpes.

Les agrandissements devront être faits suivant la règlementation des constructions d'habitation neuves.

**Divers :**

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

Les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.

### b) Sur les autres communes

Les bâtiments traditionnels existants à usage d'habitation présentent une unité architecturale qu'il convient de préserver.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.

Les constructions devront se conformer aux dispositions ci-après :

**Toitures :**

Elles sont en général à deux pans, de forte pente, constituées de tuiles de couleur rouge foncé.

Les éclairages y sont rares, petits, du type lucarne ou châssis parisien (velux).

Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à **45°** pour les constructions neuves et identiques à l'existant pour les extensions et réhabilitations. Pour les vérandas et les bâtiments annexes, les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.

La couleur des tuiles sera rouge foncé.

La couverture des bâtiments principaux sera réalisée en tuiles plates dites de Bourgogne lorsque celles-ci constituent l'élément dominant de la rue ou de l'îlot concerné ou lorsqu'il s'agira de réfection de toitures utilisant déjà ce matériau.

Ailleurs, sont autorisées les tuiles mécaniques à emboîtement ou les tuiles traditionnelles de réemploi ou les ardoises.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles ne constituent pas l'élément dominant de l'ensemble créé.

**Façades :**

La proportion des parties pleines est supérieure à celles des parties vides.
Les ouvertures sont généralement rectangulaires et orientées dans le sens de la hauteur, leurs teintes, ocre beige ou ocre rouge résultant de l'usage des matériaux naturels tels que pierres, sable et chaux.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton est interdit.
L'emploi de matériaux de parement à coller sur les façades est interdit.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les enduits blancs et blancs cassés sont interdits.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les décrochements d'enduit sont interdits.

**Clôtures :**

Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et s'inspireront des orientations de l'OAP Cadre.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.2m (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal. Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal en terme de coloris et de matériaux.
Les clôtures devront s'harmoniser avec les teintes et les formes de la construction principale.
Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

### 2-5 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## 4 Stationnement

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

Nombre de places de stationnement:

- Une place par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- Dans le cas d'opérations de logements collectifs, supérieures à 15 logements, il est exigé 0,5 places de stationnement par logement.

L'article L.154-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par 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.
Pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.

Autres constructions : activités, commerces, bureaux, hôtels et restaurants :

- Les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.
- L'article L.111.19 du code de l'Urbanisme prévoit que l'emprise des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

# ZONE UE : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

**Description de la zone :**

La zone UE est une zone urbaine à caractère d'habitat de faible densité. Elle englobe également les centres bourgs ruraux.
Elle comprend le secteur :

- UEc : zones pavillonnaires des cités minières dans lesquelles les constructions neuves, les extensions et les réhabilitations sont soumises à prescriptions particulières

## A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1 Destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

✗ : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

## Les destinations et sous destinations

| Destination | Sous-destination | Secteurs | |
|---|---|---|---|
| | | UE | UEc |
| **Habitation** | Logement | ✓ | ✓ |
| | Hébergement | ✓ | ✓ |
| **Commerces et activités de services** | Artisanat et commerce de détail | N°1, N°2, N°3 | N°1, N°2, N°3 |
| | Restauration | N°2, N°3 | N°2, N°3 |
| | Commerce de gros | N°2, N°3 | N°2, N°3 |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | N°2, N°3 | N°2, N°3 |
| | Hébergement hôtelier et touristique | N°2, N°3 | N°2, N°3 |
| | Cinéma | N°2, N°3 | N°2, N°3 |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | ✓ | ✓ |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires | ✓ | ✓ |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | ✓ |
| | Salle d'art et de spectacles | ✓ | ✓ |
| | Equipements sportifs | ✓ | ✓ |
| | Autres équipements recevant du public | ✓ | ✓ |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X | X |
| | Exploitation forestière | X | X |
| **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | X | X |
| | Entrepôt | X | X |
| | Bureau | N°2 | N°2 |
| | Centre de congrès et d'exposition | N°2 | N°2 |

## Les autres usages et occupations

| | UE | UEc |
|---|---|---|
| Les terrains de campings | X | X |
| L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés | X | X |
| Les carrières | X | X |
| Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. | X | X |
| Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique) | X | X |
| Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres | X | X |
| Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques | X | X |

## 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**N°1 :** Les constructions destinées au commerce ayant une surface de vente supérieure à 1000m² sont interdites.

**N°2 :** Les activités nuisantes non compatibles avec le caractère de la zone sont interdites.

**N°3 :** Les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à conditions :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les modifications ou extensions des constructions ou installations classées existantes à destination industrielle, artisanale ou commerciale ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

# B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1 Implantation des constructions

### 1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

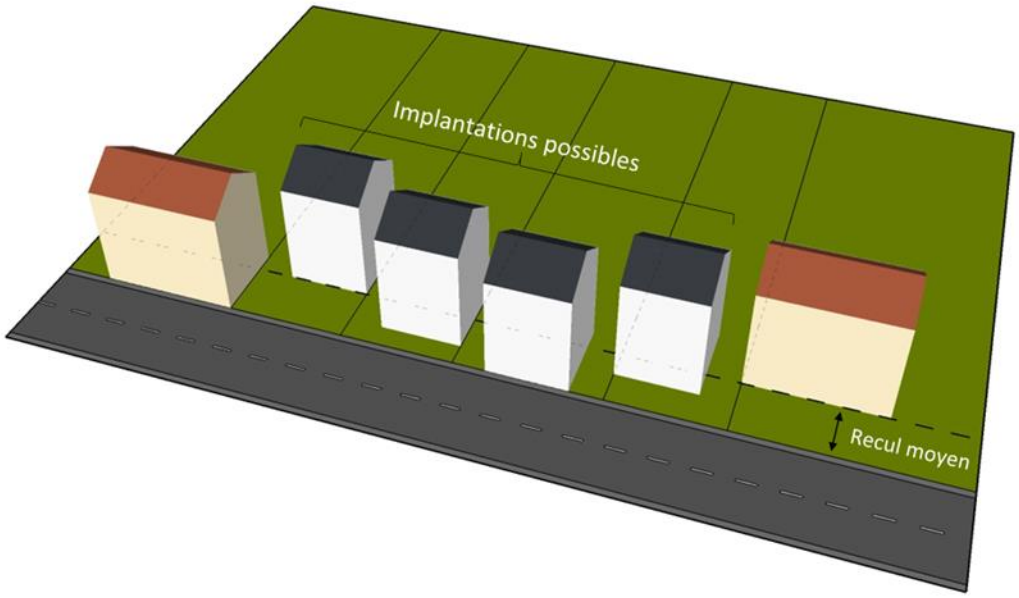
#### a) Constructions neuves

Définition :

- Séquence bâtie : Une rue ou une voie présente une séquence bâtie lorsque la majorité des unités foncières présente dans cette rue ou cette voie est bâtie.
- Recul moyen : bande d'implantation délimité par les alignements des deux plus proches constructions de la séquence bâtie

Les constructions neuves devront s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, dans un souci d'harmonie avec l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.
Aussi lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, un recul moyen établi à partir des deux plus proches constructions pourra être imposé en tenant compte de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain.

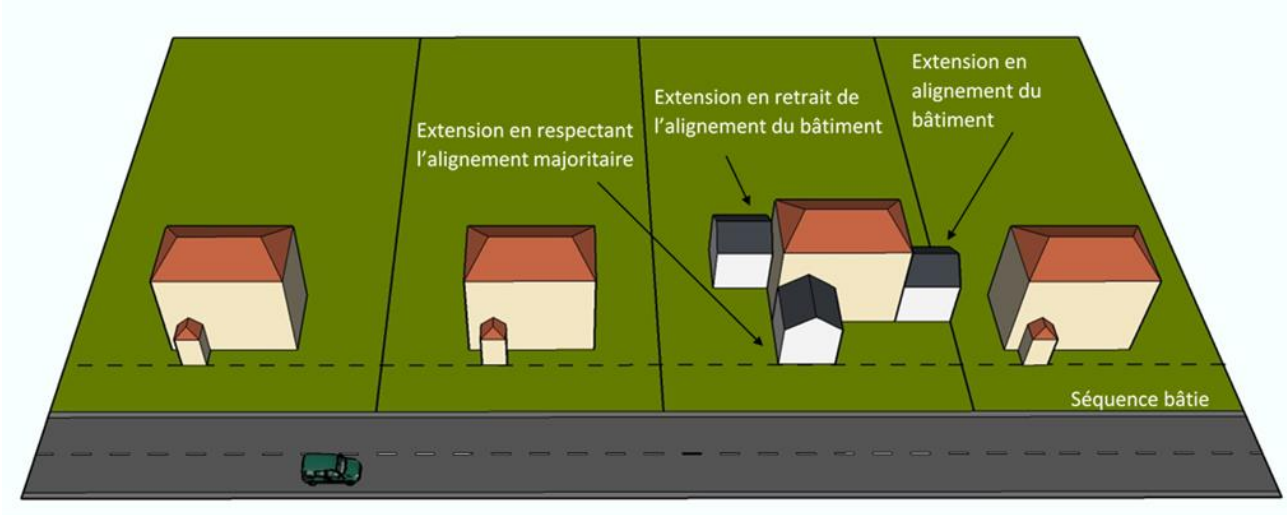



Lorsque la parcelle est en « drapeau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, l'implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (cf paragraphe 1-2).

### b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- Soit en respectant l'alignement du bâtiment
- Soit en retrait par rapport à cet alignement.
- Soit en respectant le recul moyen, lorsque celui-ci est différent de celui du bâtiment existant (cf schéma)



Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

#### c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

## 1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

#### b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

#### c) En secteur UEc

Dans le cas de maisons jumelées, l'extension doit s'édifier :

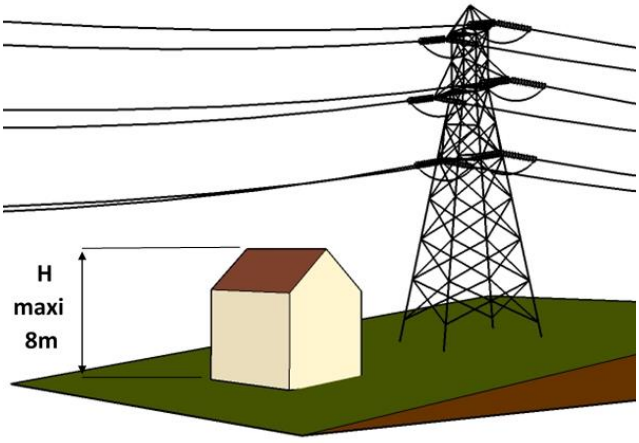
- soit sur la limite séparative de la maison voisine attenante sans dépasser les limites de l'habitation principale,
- soit en recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative de la maison voisine attenante, sans dépasser les limites de l'habitation principale

## 1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

## 1-4 Hauteur des constructions




La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres.
Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).

Dans le cas d'opération de démolition/reconstruction, des hauteurs différentes pourront être autorisées si la hauteur de la nouvelle construction n'est pas plus importante que le bâtiment démoli.

Exceptionnellement, la hauteur définie précédemment pourra être dépassée de 2m lorsque la topographie du terrain ; notamment dans le cas de terrains en pente ou fortement remodelés ; nécessite une adaptation du bâti et lorsqu'une hauteur supérieure permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords et sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.

**En secteur UEc**

Les constructions édifiées doivent reprendre les caractéristiques de hauteur et de volume des constructions d'origine du secteur à préserver.
Par conséquent, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur minimale établie à partir de la hauteur des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant. Ainsi, pour les cités minières composées de constructions en R+1, une hauteur équivalente sera demandée.

# 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## 2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

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

Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

## 2-2 Constructions neuves :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.

### a) En secteur UEc

L'aspect des constructions neuves devra être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte de la modénature, des égouts de toit et des niveaux d'étages.
Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements…), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés. Tout pastiche ou imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Il pourra être demandé de tenir compte des effets de rythme architectural apparent lorsque les projets présenteront un front bâti continu de dimension supérieure aux largeurs des parcelles riveraines. Les constructions neuves devront tenir compte des reculs, des rythmes, des alignements, des espacements, des implantations des constructions avoisinantes.

**Toitures :**

Les pentes de toit des constructions neuves devront être identiques à celles des constructions avoisinantes.
Seules les toitures à deux pans sont autorisées. Les toitures à croupes sont autorisées lorsque des constructions existantes avoisinantes possèdent déjà ce genre de toiture.
Le sens de faîtage devra être le même que celui de la majorité des constructions de la cité minière.
Les couvertures seront réalisées en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge ou brun. Les toitures noires sont interdites.
Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaque en ciment, tôles plastiques) sauf pour les annexes de faibles dimensions non visibles depuis l'espace public.

**Façades :**

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les façades, que ce soient celles de l'habitation principale, des annexes ou des clôtures seront traitées avec le même soin, de façon à assurer un ensemble cohérent et harmonieux.
Les façades présenteront des couleurs claires dans des teintes similaires à celles existantes en cité minière. Sont acceptés les tons crème, beige, blanc, pierre, gris clair.
Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront suivre les proportions et les dimensions des ouvertures traditionnellement présentes en cité minière.
Les huisseries et les volets pourront avoir une couleur plus soutenue.
Les volets en bois sont à privilégier. Les volets roulants ne devront pas être apparents et ne devront pas être en saillie.
Les éléments techniques (climatiseurs, chauffage, appareils de ventilation, paraboles) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

**Clôtures :**

Les clôtures doivent être harmonieuses avec l'architecture de l'immeuble principal et la séquence urbaine qu'elles intègrent.
En limite du domaine public, la clôture devra respecter la nature des clôtures présentes dans la rue. Elles ne devront pas excéder 1.5m et seront constituées soit d'un mur bahut de 0.5m maximum, doublé ou non d'une haie ou d'un grillage, soit d'une palissade à claire-voie.
Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit d'un grillage doublé ou non d'une haie soit d'un muret, d'une hauteur maximum de 0.5m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie.

### b) Hors secteur UEc

**Toitures et couvertures**

Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.
Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, toitures terrasse …) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.
Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;
- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées.

**Façades**

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
Pour les bâtiments à usage de services, de commerces et d'activités, les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité. L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit. Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

**Clôtures**

Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et s'inspireront des orientations de l'OAP Cadre.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.
Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

## 2-3 Extension et réhabilitation

### a) Hors secteur Uec

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

### b) Dans le secteur Uec

Sur les constructions d'origine des cités minières, sont notamment interdits :

- la surélévation du corps central des bâtiments, la modification des formes et pentes de toitures, les chiens assis.
- les toitures neuves et remaniées seront réalisées en tuile rouge toutefois pour les toitures des constructions annexes non attenantes au bâtiment principal, un matériau imitant la tuile de couleur rouge est autorisé..

- les couleurs des façades et menuiseries, ainsi que celles des dépendances et des clôtures sur rue, portails et portillons seront choisies dans le nuancier mis à disposition en Mairie et faisant l'objet d'un arrêté municipal.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.
Les façades, que ce soient celles de l'habitation principale, des annexes ou des clôtures seront traitées avec le même soin, en faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
Les façades auront des couleurs claires dans des teintes existantes en cité minière. Sont acceptés les tons crème, beige, blanc, pierre, gris clair.
Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront suivre les proportions et les dimensions des ouvertures traditionnellement présentes en cité minière.
Les huisseries et les volets pourront avoir une couleur plus soutenue.
Les volets en bois sont à privilégier. Les volets roulants ne devront pas être apparent et ne devront pas être en saillie.
Les éléments techniques (climatiseurs, chauffage, appareils de ventilation, paraboles) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur, les modénatures, encadrements et motifs architecturaux devront être conservés et restés visibles. Par ailleurs, les baguettes d'angle sont interdites.
A l'occasion de travaux de ravalement, les éléments de décor ou de modénature (notamment les encadrements, les modénatures en briques et les soubassements en pierre) seront soigneusement conservés.
Lorsque le bâti présente des volets en bois, ces derniers seront soigneusement conservés. Les volets roulants ne devront pas modifier la proportion des ouvertures, ne devront pas être en saillie, et devront être intégrés à la façade.
Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront être conservées ou restituées suivant les proportions et dimensions d'origine.

## 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
En secteur UEc, les jardins qu'ils soient potager ou d'ornement forment une caractéristique urbaine essentielle des cités minières. Les parcelles devront conservées un minimum de 40% d'espace libre.

## 4 Stationnement

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

Nombre de places de stationnement:

- Au minimum 2 places par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- Dans le cas d'opérations de logements collectifs, supérieures à 15 logements, il est exigé 0,5 places de stationnement par logement.

L'article L.151-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par 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.
Pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.

Autres constructions : activités, commerces, bureaux, hôtels et restaurants :

- Les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.
- L'article L.111.19 du code de l'Urbanisme prévoit que l'emprise des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

# ZONE UF : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

**Description de la zone :**

La zone UF est une zone correspondant à des friches industrielles centrales en voie de mutation ou à des secteurs de renouvellement urbain.
C'est une zone à vocation centrale destinée à recevoir tout type d'activité, de commerce, service ou d'habitat.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

## A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1 Destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

✗ : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

## Les destinations et sous destinations

| Destination | Sous-destination | Secteurs |
|---|---|---|
| | | UF |
| **Habitation** | Logement | ✓ |
| | Hébergement | ✓ |
| **Commerces et activités de services** | Artisanat et commerce de détail | N°1 |
| | Restauration | N°1 |
| | Commerce de gros | N°1 |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | N°1 |
| | Hébergement hôtelier et touristique | N°1 |
| | Cinéma | N°1 |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | ✓ |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires | ✓ |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ |
| | Salle d'art et de spectacles | ✓ |
| | Equipements sportifs | ✓ |
| | Autres équipements recevant du public | ✓ |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X |
| | Exploitation forestière | X |
| **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | N°1 |
| | Entrepôt | N°1 |
| | Bureau | N°1 |
| | Centre de congrès et d'exposition | N°1 |

## Les autres usages et occupations

| | UF |
|---|---|
| Les terrains de campings | X |
| L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés | X |
| Les carrières | X |
| Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. | X |
| Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique) | X |
| Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres | X |
| Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques | X |

## 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**N° 1 :** Les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à conditions :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.
- Les modifications ou extensions des constructions ou installations classées existantes à destination industrielle, artisanale ou commerciale ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

# B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1 Implantation des constructions

### 1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire.

### 1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

#### b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.

Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

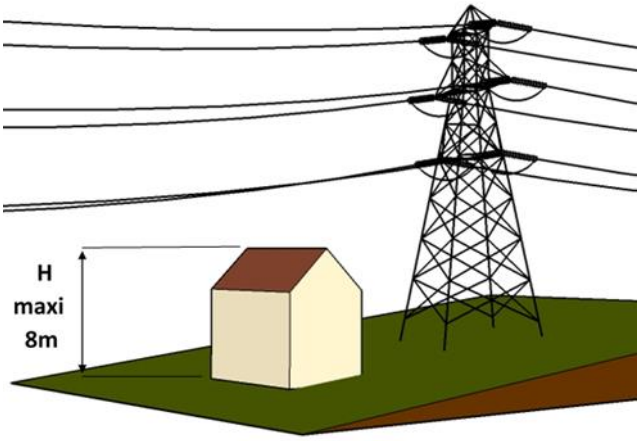
### 1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

### 1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres.
Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).




Dans le cas d'opération de démolition/reconstruction, des hauteurs différentes pourront être autorisées si la hauteur de la nouvelle construction n'est pas plus importante que le bâtiment démoli.

Exceptionnellement, la hauteur définie précédemment pourra être dépassée de 2m lorsque la topographie du terrain ; notamment dans le cas de terrains en pente ou fortement remodelés ; nécessite une adaptation du bâti et lorsqu'une hauteur supérieure permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords et sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.

## 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits (voir schéma annexe 3)
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

## 2-2 Constructions neuves :

L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble. Toutes les dispositions seront prises pour adapter la construction au terrain naturel.
Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
Les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité. L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être couverts est interdit.
Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage, etc. seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérant est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les matériaux de toiture seront de teinte mate (les matériaux réverbérant sont interdits).
Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique et les propriétés riveraines qui ne sont pas en zone UX et UXz.

Les enseignes seront solidaires des constructions. Elles seront :

- soit accrochées à la façade sans dépasser de l'acrotère quand la hauteur du bâtiment le permet
- soit réalisées en toiture au moyen de lettres découpées dissimulant leur fixation et sans dépasser le faîtage
- soit réalisées sous forme de totems (hauteur maximum 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone.

## 2-3 Extension et réhabilitation

Non réglementé.

## 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## 4 Stationnement

Le nombre de places est déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanées.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.
Dans un souci d'optimisation de l'espace, les besoins en stationnement seront étudiés en partenariat avec la collectivité afin de mutualiser les espaces publics ou privés dédiés au stationnement.

Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de :
Pour le logement :

- L'article L.151-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement pour la construction de logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
- pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.
- 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.

Pour les hôtels : 1 place par chambre

Pour les restaurants : 1 place pour 5 m² de salles de restaurant.

Pour les autres constructions (activités, commerces, bureaux), les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.
Dans le cas d'aménagement d'un ensemble commercial, le stationnement sera mutualisé entre les différentes surfaces de vente: dans un souci d'optimisation de l'espace : les besoins en stationnement seront étudiés en partenariat avec la collectivité. Une part de parking devra être affectée au stationnement des vélos.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération le constructeur peut se dégager de ses obligations en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (y compris publics).

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

L'article L.111.19 du code de l'Urbanisme prévoit que l'emprise des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

# ZONE UR : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

## Description de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère d'habitat de faible densité. Elle recouvre des secteurs bâtis excentrés, de faible superficie et à capacité d'accueil très limitées. Elle est soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

## 1 Règles applicables

Les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que les autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme sont soumis au respect des dispositions du Règlement National d'Urbanisme, en particulier des articles **R.111-3, R.111-5 à R.111-13, R.111-15 à R.111-18 et R.111-28 à R.111-30** du Code de l'Urbanisme.

Les autorisations pourront alors être refusées pour des raisons de nuisances graves, de desserte ou d'équipements publics insuffisants, et de non-conformité de la volumétrie de la construction.
Ces dispositions peuvent imposer la réalisation d'aires de stationnement, de voies privées, d'espaces verts, de réseaux et le respect d'une distance minimum entre bâtiments sur un même terrain. Elles règlementent les conditions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives.

# ZONE UX : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

## Description de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux ou de services.

Elle comprend les secteurs :

- UXa : qui recouvre des activités déjà existantes en milieu résidentiel,
- UXz : zone d'activité de faible ampleur en continuité des grandes polarités industrielles (Coriolis, ZI ou situées en dehors du milieu résidentiel

## A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1 Destination et sous destination des constructions :

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

✗ : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

## Les destinations et sous destinations

| Destination | Sous-destination | Secteurs | | |
|---|---|---|---|---|
| | | UX | UXa | UXz |
| **Habitation** | Logement | N°2, N°3, N°5 | N°2, N°3, N°5 | N°2, N°3,N°5 |
| | Hébergement | X | X | X |
| **Commerces et activités de services** | Artisanat et commerce de détail | N°4, N°5 | N°4, N°5 | N°4, N°5 |
| | Restauration | N°5 | N°5 | N°5 |
| | Commerce de gros | N°7 | X | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | N°5 | N°5 | N°5 |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | X | X |
| | Cinéma | X | X | X |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | N°5 | N°5 | N°5 |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires | N°5 | N°5 | N°5 |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | N°5 | N°5 | N°5 |
| | Salle d'art et de spectacles | N°5 | N°5 | N°5 |
| | Equipements sportifs | N°5 | N°5 | N°5 |
| | Autres équipements recevant du public | N°5 | N°5 | N°5 |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X | X | X |
| | Exploitation forestière | X | X | X |
| **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | N°1, N°5 | N°1, N°5, N°6 | N°1, N°5 |
| | Entrepôt | N°1, N°5 | N°1, N°5, N°6 | N°1, N°5 |
| | Bureau | N°1, N°5 | N°1, N°5, N°6 | N°1, N°5 |
| | Centre de congrès et d'exposition | N°1, N°5 | N°1, N°5, N°6 | N°1, N°5 |

## Les autres usages et occupations

| | UX | UXa | UXz |
|---|---|---|---|
| Les terrains de campings | X | X | X |
| L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés | X | X | X |
| Les carrières | X | X | X |
| Les boîtes de nuits ou discothèques | X | X | X |
| Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. | X | X | X |
| Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique) | X | X | X |
| Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres | X | X | X |
| Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques | X | X | X |

## 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**N°1** : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.

**N°2** : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

**N°3** : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone.

**N°4** : Le renouvellement des activités commerciales en activité sans extension de la surface de vente.

**N°5** : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

**N°6** : Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ainsi que leurs extensions et modifications devront :

- Être compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine ;
- Ne pas entraîner pour le voisinage ni incommodité, ni insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Veiller que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les nuisances ou inconvénients occasionnés pour le voisinage devront être limités.
- Les modifications ou extensions des constructions et installations classées existantes à destinations industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

**N°7** : Les activités commerciales devront être conformes aux dispositions de l'OAP commerce

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

# B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1 Implantation des constructions

### 1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

### a) Constructions neuves en partie déjà actuellement urbanisée

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise actuelle ou future de la voie.

### b) Constructions neuves en dehors des espaces urbanisés

Les constructions devront respectées les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :

- Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;
- Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.

Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

### c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

### d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

## 1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### a) Constructions neuves à usage d'habitation et de bureau :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

### b) Pour les autres constructions :

Si la parcelle voisine est en zone UF, UH, UX ou UXz, elles peuvent être implantées :

- soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UF, UH, UX ou UXz, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

### c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

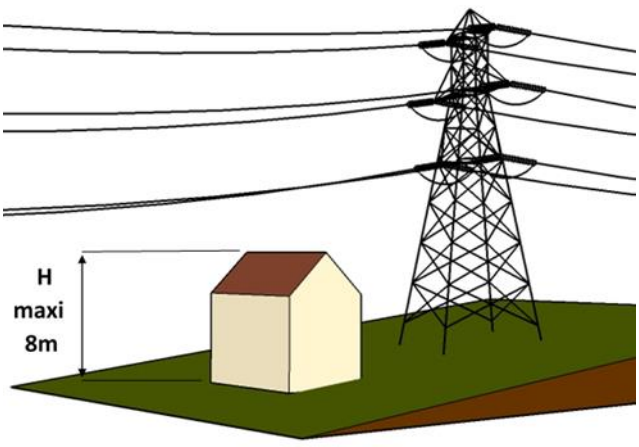
## 1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

## 1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
Dans le reste de la zone, la hauteur n'est pas réglementée.



# 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## 2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

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

Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.

Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

## 2-2 Constructions neuves :

L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.

Toutes les dispositions seront prises pour adapter la construction au terrain naturel.

Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.

Les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être couverts est interdit.

Les locaux de gardiennage ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.

Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les matériaux de toiture seront de teinte mate (les matériaux réverbérants sont interdits).

Les accès, aires de stationnement, de stockage et les espaces verts seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique et les propriétés riveraines qui ne sont pas en zone UF, UH, UX et UXz.

Les enseignes seront solidaires des constructions. Elles seront :
- soit accrochées à la façade sans dépasser de l'acrotère quand la hauteur du bâtiment le permet ;
- soit réalisées en toiture au moyen de lettres découpées dissimulant leur fixation ;
- soit réalisées sous forme de totems (hauteur maximum 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone.

### 2-3 Extension et réhabilitation

Non réglementé.

### 2-4 Clôtures

Les clôtures seront traitées au moyen d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m éventuellement doublée d'une haie vive. Des éléments maçonnés d'une hauteur de 2 mètres pourront être autorisés pour traiter les entrées.
Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

### 2-5 Emprise au sol

En zone UXz, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain

## 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## 4 Stationnement

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

- 1 place par chambre pour les hôtels et une place pour 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions (activités, commerces, bureaux), les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

# ZONE UXh : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :
Il s'agit d'une zone réservée aux activités de bureaux ou de services. Elle correspond aux secteurs d'entrée de territoire que sont la Gare TGV et le Rond-Point Jeanne Rose.

## A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1 Destination et sous-destination des constructions :

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

✗ : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

## Les destinations et sous destinations

| Destination | Sous-destination | Secteurs |
|---|---|---|
| | | UXh |
| **Habitation** | Logement | N°2, N°3, N°4 |
| | Hébergement | X |
| **Commerces et activités de services** | Artisanat et commerce de détail | X |
| | Restauration | N°4 |
| | Commerce de gros | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | N°4 |
| | Hébergement hôtelier et touristique | N°4 |
| | Cinéma | N°4 |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | N°4 |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires | N°1, N°4 |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | N°4 |
| | Salle d'art et de spectacles | N°4 |
| | Equipements sportifs | N°4 |
| | Autres équipements recevant du public | N°4 |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X |
| | Exploitation forestière | X |
| **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | X |
| | Entrepôt | N°1, N°4 |
| | Bureau | N°1, N°4 |
| | Centre de congrès et d'exposition | N°1, N°4 |

## Les autres usages et occupations

| | UXh |
|---|---|
| Les terrains de campings | X |
| L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés | X |
| Les carrières | X |
| Les boîtes de nuits ou discothèques | X |
| Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. | X |
| Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique) | X |
| Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres | X |
| Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques | X |

### 1-1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**N°1** : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.

**N°2** : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

**N°3** : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone.

**N°4** : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

## B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1 Implantation des constructions

### 1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

#### a) Constructions neuves

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Les annexes fonctionnelles pourront s'implanter jusqu'en fond de parcelles.

En bordure de la voie d'accès à la gare T.G.V., les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

En bordure de la Route Départementale 680, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 35 mètres par rapport à l'axe (cf. paragraphe « Entrée d'agglomération Jeanne Rose » du document 1.6 du rapport de présentation).

En bordure des voies ferrées : les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

### b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

### c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

## 1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### a) Constructions neuves à usage d'habitation et de bureau :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

### b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

## 1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

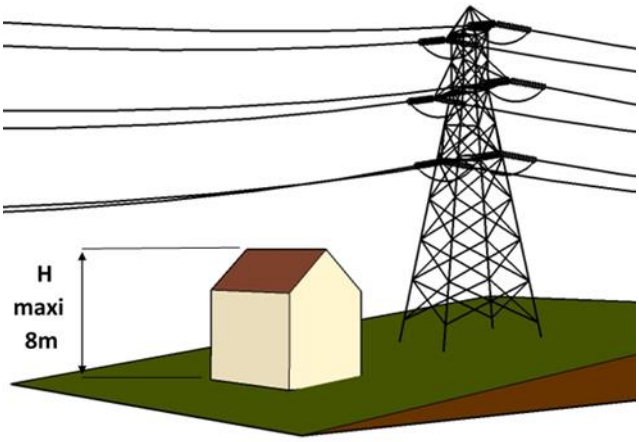
- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

## 1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).




**Pour les constructions existantes :**

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles dans le respect de la hauteur du bâtiment existant.

## 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

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

Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.

Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

### 2-2 Constructions neuves :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve de respecter la topographie générale du terrain naturel.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.

Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.

Les locaux de gardiennage ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.

Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.

**De plus pour les restaurants et les hôtels :**

Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique et les propriétés riveraines qui ne sont pas en zone UF, UH, UX, et UXz.

Les enseignes seront solidaires des constructions. Elles seront :

- soit accrochées à la façade sans dépasser de l'acrotère quand la hauteur du bâtiment le permet ;
- soit réalisées en toiture au moyen de lettres découpées dissimulant leur fixation et sans dépasser le faîtage ;
- soit réalisées sous forme de totems (hauteur maximum 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone.

Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.

### 2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront être traités différemment du bâtiment principal et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## 4 Stationnement

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

Dans un souci d'optimisation de l'espace, les besoins en stationnement seront étudiés en partenariat avec la collectivité afin de mutualiser les espaces publics ou privés dédiés au stationnement.

Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de :

- 1 place par chambre pour les hôtels et une place pour 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions (activités, commerces, bureaux), les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

# ZONE UY: DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

**Description de la zone :**

Il s'agit d'une zone réservée aux activités de commerce et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Les futurs projets d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation Commerce (OAP Commerce, annexée au PLUI).

## A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1 Destination et sous-destination des constructions :

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

✗ : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

## Les destinations et sous destinations

| Destination | Sous-destination | Secteurs |
|---|---|---|
| | | UY |
| **Habitation** | Logement | N°2, N°3, N°4 |
| | Hébergement | X |
| **Commerces et activités de services** | Artisanat et commerce de détail | N°4 |
| | Restauration | N°4 |
| | Commerce de gros | N°1 |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | N°4 |
| | Hébergement hôtelier et touristique | N°1 |
| | Cinéma | N°4 |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | N°1 |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires | N°4 |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | N°4 |
| | Salle d'art et de spectacles | N°4 |
| | Equipements sportifs | N°4 |
| | Autres équipements recevant du public | N°4 |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X |
| | Exploitation forestière | X |
| **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | X |
| | Entrepôt | X |
| | Bureau | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | X |

## Les autres usages et occupations

| | UY |
|---|---|
| Les terrains de campings | X |
| L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés | X |
| Les carrières | X |
| Les boîtes de nuits ou discothèques | X |
| Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. | X |
| Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique) | X |
| Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres | X |
| Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques | X |

### 1-1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**N°1** : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.

**N°2** : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

**N°3** : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone.

**N°4** : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

## B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1 Implantation des constructions

### 1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

#### a) Constructions neuves situées en partie actuellement urbanisée :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
Les annexes fonctionnelles pourront s'implanter jusqu'en fond de parcelles.
En bordure de la voie d'accès à la gare T.G.V., les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

#### b) Constructions neuves situées en dehors des parties actuellement urbanisées :

Les constructions devront respectées les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :

- Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;

- Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.

Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.
Dans tous les autres cas, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

#### c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

#### d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

### 1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### a) Constructions neuves à usage d'habitation et de bureau :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

#### b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

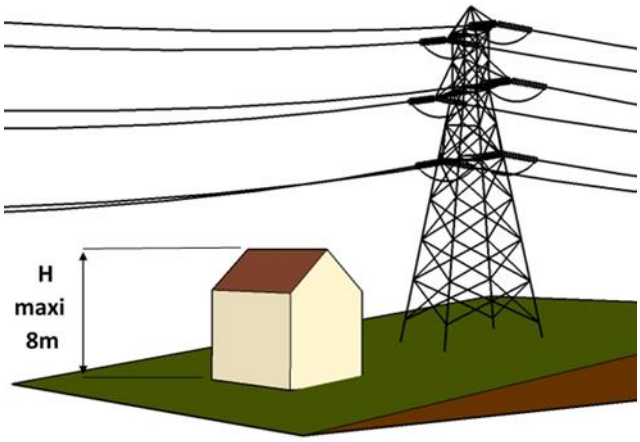
### 1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- -que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

### 1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).




**Pour les Constructions existantes :**

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles dans le respect de la hauteur du bâtiment existant.

## 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

## 2-2 Constructions neuves :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve de respecter la topographie générale du terrain naturel.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les locaux de gardiennage ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.

**De plus pour les commerces et les hôtels :**

Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les limites parcellaires seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique et les propriétés riveraines qui ne sont pas en zone UF, UH, UX, et UXz.

Les enseignes seront solidaires des constructions. Elles seront :
- soit accrochées à la façade sans dépasser de l'acrotère quand la hauteur du bâtiment le permet ;
- soit réalisées en toiture au moyen de lettres découpées dissimulant leur fixation et sans dépasser le faîtage ;
- soit réalisées sous forme de totems (hauteur maximum 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone.

Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.

## 2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## 4 Stationnement

Le nombre de places est déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanées.

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

Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de :

- 1 place par chambre pour les hôtels et une place pour 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions (activités, commerces, bureaux), les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.
- Dans le cas d'aménagement d'un ensemble commercial, le stationnement sera mutualisé entre les différentes surfaces de vente: dans un souci d'optimisation de l'espace : les besoins en stationnement seront étudiés en partenariat avec la collectivité. Une part de parking devra être affectée au stationnement des vélos.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération le constructeur peut se dégager de ses obligations en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (y compris publics).

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

L'article L.111.19 du code de l'Urbanisme prévoit que l'emprise des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Par ailleurs, les constructeurs devront proposer des projets compatibles avec l'OAP « commerce » et notamment respecter: la création de cheminements piétons et modes doux sécurisés et reliés avec les itinéraires extérieurs quand ils existent, la pose de bornes de recharge pour les véhicules électriques, le traitement des surfaces de parking – au moins en partie – avec un revêtement perméable pour favoriser

l'infiltration des eaux sur place, la mise en place de dispositifs d'ombrage des stationnements et abords (arbres de hautes tiges ou ombrières photovoltaïques…).

# ZONE AU : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

**Description de la zone :**

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
Cette zone a vocation à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que des services, commerces et activités artisanales non nuisantes compatibles avec une zone résidentielle.
Les constructions y sont autorisées, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ***compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation (OAP générale et OAP par secteurs) annexées au PLUI.***

## A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1 Destination et sous-destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

X : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

## Les destinations et sous destinations

| Destination | Sous-destination | Secteurs |
|---|---|---|
| | | AU |
| **Habitation** | Logement | N°1, N°2 |
| | Hébergement | N°1, N°2 |
| **Commerces et activités de services** | Artisanat et commerce de détail | N°1, N°3 |
| | Restauration | N°1, N°3 |
| | Commerce de gros | N°1, N°3, N°4 |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | N°1, N°3 |
| | Hébergement hôtelier et touristique | N°1, N°3 |
| | Cinéma | N°1, N°3 |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | N°1, N°3 |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires | N°1, N°4 |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | N°1, N°3 |
| | Salle d'art et de spectacles | N°1, N°3 |
| | Equipements sportifs | N°1, N°3 |
| | Autres équipements recevant du public | N°1, N°3 |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X |
| | Exploitation forestière | X |
| **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | X |
| | Entrepôt | N°1, N°4 |
| | Bureau | N°1, N°3 |
| | Centre de congrès et d'exposition | N°1, N°3 |

## Les autres usages et occupations

| | AU |
|---|---|
| Les terrains de campings | X |
| L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés | X |
| Les carrières | X |
| Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. | X |
| Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique) | X |
| Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres | X |
| Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques | X |

## 1-1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**N°1** : Le projet d'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) annexées au PLUI.

**N°2** : Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes fonctionnelles sont admises à condition :

- que l'opération concerne un minimum de 5 lots destinés à l'habitat individuel ou un lot destiné à l'habitat collectif d'au moins 5 logements.
- pour la zone à urbaniser « La Brosse de Ruere »(OAP 71479-05) à Saint-Sernin-du-Bois, l'opération concerne un minimum de 3 logements destinés à l'habitat individuel ou un lot destiné à l'habitat collectif d'au moins 3 logements
- que les équipements publics qui desservent ces lots soient réalisés.
- que le parti d'aménagement proposé ne crée pas d'enclave impossible à desservir ou inconstructible et respecte le schéma d'aménagement de zone présenté dans les orientations d'aménagement et de programmation. .
- d'être compatibles avec les équipements publics ayant été mis en emplacements réservés.

**N°3 :** Les constructions à usage d'hôtellerie, restaurant, d'activités de services, bureaux de commerces sont admis à partir d'un lot à condition :

que les équipements publics qui desservent ces lots soient réalisés.
que le parti d'aménagement proposé ne crée pas d'enclave impossible à desservir ou inconstructible et respecte le schéma d'aménagement de zone présenté dans les orientations d'aménagement et de programmation. .

**N°4** : Les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

# B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1 Implantation des constructions

### 1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

#### a) Constructions neuves situées en partie actuellement urbanisée

Aucun recul n'est imposé par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

#### b) Constructions neuves en dehors des parties actuellement urbanisées

Les constructions devront respectées les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :

- Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;
- Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.

Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.
Dans tous les autres cas, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

#### c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

#### d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

### 1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

#### b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

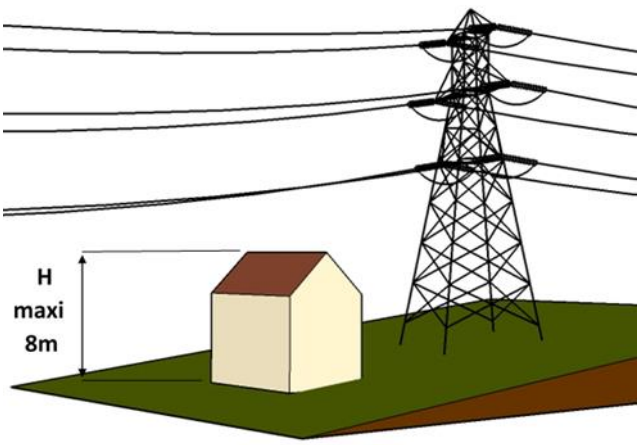
### 1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

### 1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).

Dans le cas d'opération de démolition/reconstruction, des hauteurs différentes pourront être autorisées si la hauteur de la nouvelle construction n'est pas plus importante que le bâtiment démoli.

Exceptionnellement, la hauteur définie précédemment pourra être dépassée de 2m lorsque la topographie du terrain ; notamment dans le cas de terrains en pente ou fortement remodelés ; nécessite une adaptation du bâti et lorsqu'une hauteur supérieure permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords et sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.

## 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

### 2-2 Constructions neuves :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.

**Toitures et couvertures:**

Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.
Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, toitures terrasse…) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.

Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;
- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées.

**Façades et clôtures**

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.
Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.
Pour les bâtiments à usage de services, de commerces et d'activités, les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité. L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit. Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

## 2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## 4 Stationnement

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

Nombre de places de stationnement:

- Deux places par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,

L'article L.151-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par 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.
Pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.

Autres constructions : activités, commerces, bureaux, hôtels et restaurants :

- Les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.

L'article L.111.19 du code de l'Urbanisme prévoit que l'emprise des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

# ZONE AUD : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

**Description de la zone :**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une procédure de modification du zonage, du Plan Local d'Urbanisme ou à la création d'une Z.A.C.
Elle n'est donc pas constructible en l'état. Seules sont autorisées les constructions d'intérêt collectif ou les équipements et services publics ainsi que les extensions et aménagements des constructions déjà existantes.
La forme urbaine sera déterminée dans une OAP au moment de l'ouverture à l'urbanisation.

## A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1 Destination et sous-destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

X : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

## Les destinations et sous destinations

| Destination | Sous-destination | Secteurs |
|---|---|---|
| | | AUD |
| **Habitation** | Logement | N°1 |
| | Hébergement | X |
| **Commerces et activités de services** | Artisanat et commerce de détail | X |
| | Restauration | X |
| | Commerce de gros | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X |
| | Cinéma | X |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires | N°2 |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X |
| | Salle d'art et de spectacles | X |
| | Equipements sportifs | X |
| | Autres équipements recevant du public | X |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X |
| | Exploitation forestière | X |
| **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | X |
| | Entrepôt | X |
| | Bureau | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | X |

## Les autres usages et occupations

| | AUD |
|---|---|
| Les terrains de campings | X |
| L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés | X |
| Les carrières | X |
| Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. | X |
| Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique) | X |
| Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres | X |
| Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques | X |

### 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**N°1** : Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

**N°2 :** Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

## B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 Implantation des constructions

#### 1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

##### a) Constructions neuves à usage d'habitation

La construction s'implantera avec un recul maximum de 5m.

##### b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

##### c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

## 1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

### b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

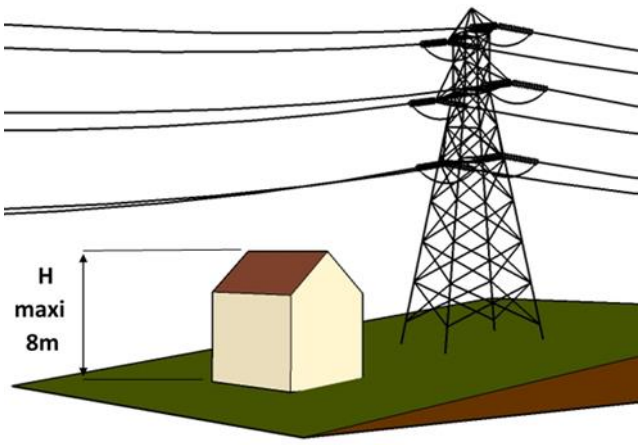
## 1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

## 1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 9mètres. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).




Dans le cas d'opération de démolition/reconstruction, des hauteurs différentes pourront être autorisées si la hauteur de la nouvelle construction n'est pas plus importante que le bâtiment démoli.

Exceptionnellement, la hauteur définie précédemment pourra être dépassée de 2m lorsque la topographie du terrain ; notamment dans le cas de terrains en pente ou fortement remodelés ; nécessite une adaptation du bâti et lorsqu'une hauteur supérieure permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords et sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.

## 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

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

Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.

Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

### 2-2 Constructions neuves :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.

**Toitures :**

Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.

Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, toitures terrasse…) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.

Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;

- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées.

**Façades et clôtures**

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.
Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.
Pour les bâtiments à usage de services, de commerces et d'activités, les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité. L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit. Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

### 2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## 4 Stationnement

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

Nombre de places de stationnement:

- Deux places par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,

L'article L.151-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par 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.

Pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.

Autres constructions : activités, commerces, bureaux, hôtels et restaurants :

- Les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.
- L'article L.111.19 du code de l'Urbanisme prévoit que l'emprise des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

# ZONE A : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

## Description de la zone :

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur :

- Am : zone maraichère en milieu urbain

## A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1 Destination et sous-destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

X : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

## Les destinations et sous destinations

| Destination | Sous-destination | Secteurs | |
|---|---|---|---|
| | | A | Am |
| **Habitation** | Logement | N°3, N°6, N°7, N°8 | X |
| | Hébergement | X | X |
| **Commerces et activités de services** | Artisanat et commerce de détail | X | X |
| | Restauration | X | X |
| | Commerce de gros | X | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | X |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | X |
| | Cinéma | X | X |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | X | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires | N°10 | X |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | X |
| | Salle d'art et de spectacles | X | X |
| | Equipements sportifs | X | X |
| | Autres équipements recevant du public | X | X |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | N°1, N°2, N°4, N°5, | N°9 |
| | Exploitation forestière | N°1, N°2 | X |
| **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | X | X |
| | Entrepôt | X | X |
| | Bureau | X | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | X |

## Les autres usages et occupations

| | A | Am |
|---|---|---|
| Les éoliennes ou parcs éoliens | ✓ | X |
| Les équipements d'intérêt collectif en matière d'antennes de télécommunications | ✓ | |
| Les carrières | X | X |
| L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés | X | X |
| Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique) | X | X |
| Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques | X | X |

## 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**N°1** : Les constructions nouvelles à usage agricole ainsi que les installations classées nécessaires à l'exploitation dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

**N°2** : L'extension des constructions et installations classées à usage agricole existantes.

**N°3** : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sont admises à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, et implantées à une distance maximale de 150 m par rapport aux bâtiments d'exploitation regroupant l'activité principale (corps de ferme) et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

**N°4** : Le changement de destination des locaux et les constructions suivantes dans la mesure où elles sont directement liées à l'exploitation et en demeurent l'accessoire :

- les locaux de vente de produits à la ferme
- les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes
- les gîtes de groupes
- les fermes auberges
- les fermes et centres équestres

**N°5** : Les constructions suivantes doivent être implantées à une distance maximale de 150m par rapport aux bâtiments d'exploitation regroupant l'activité principale (corps de ferme) et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager :

- Les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière sans changement de destination possible des locaux.
- Les constructions à usage de serres horticoles.
- L'extension mesurée de l'habitation de l'exploitant et ses annexes fonctionnelles à condition qu'elles n'augmentent pas le nombre de logements et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

**N°6** : Le changement de destination des constructions existantes repérées en « rouge » au plan de zonage sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole existante sur les tènements concernés.

**N°7** : l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de :

- 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et d'une hauteur ne dépassant pas celle du bâtiment existant
- 30% de la surface de plancher du bâtiment existant si l'extension se fait en surélévation.

-Pour les bâtiments d'habitation existants dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est inférieur à 85m², l'extension peu permettre d'atteindre une emprise au sol ou une surface de plancher totale de 110m².

Cette surface d'extension autorisée intègre celle des extensions déjà autorisées depuis la date d'approbation du PLUi, le 18 juin 2020.

**N°8** : La construction d'annexes fonctionnelles aux bâtiments d'habitation existants dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Leur hauteur maximale est de 5 mètres.

La construction d'annexes ou extensions d'annexe de construction existante sont autorisées dans la limite de 60m² d'emprise au sol pouvant inclure 40m² de surface de plancher. Ces surfaces intègrent celle des annexes et de leurs extensions déjà autorisées depuis l'approbation du PLUi le 18 juin 2020. Chacune des annexes devra être implantée de manière à ce que sa façade principale soit située à moins de 30 mètres du bâtiment principal existant et ne pourra pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

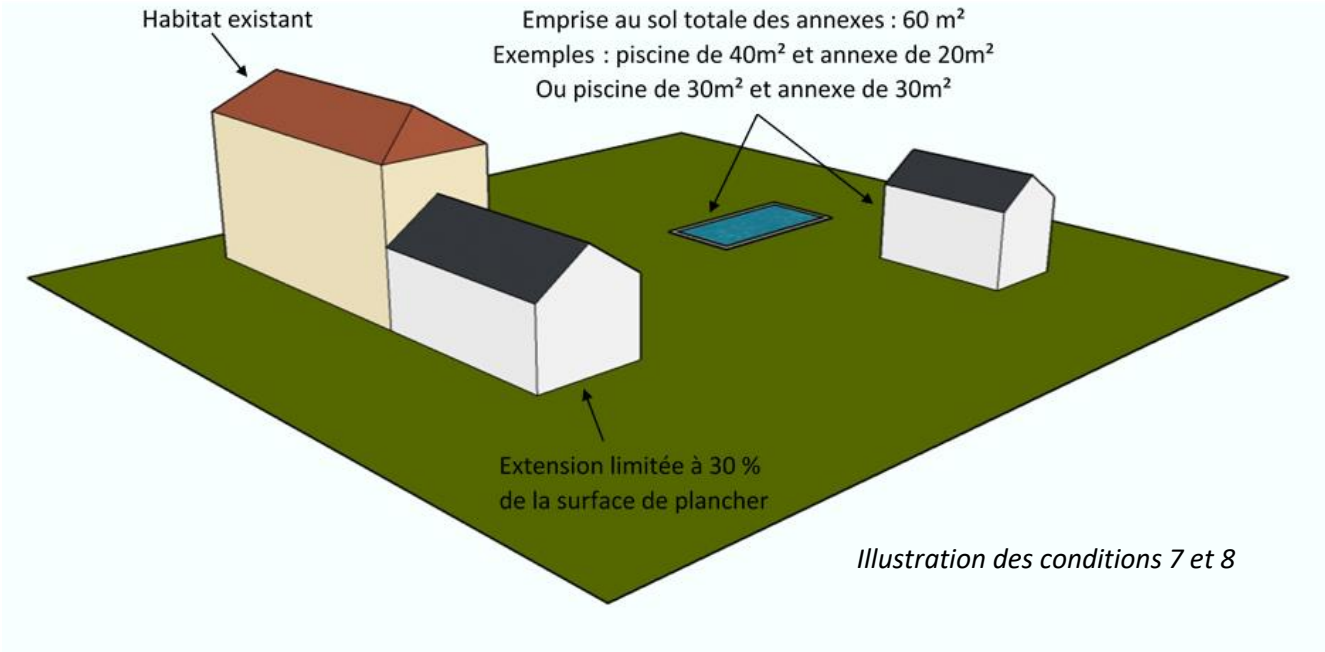



*Illustration des conditions 7 et 8*

**N°9** : Les constructions à usage de serres horticoles et d'abris de jardin

**N°10** : Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorales ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

# B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1 Implantation des constructions

### 1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

#### a) Constructions neuves situées en partie actuellement urbanisée :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie

.

### b) Constructions neuves situées en dehors des parties actuellement urbanisées

Les constructions devront respectées les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :

- Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;
- Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.

Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.
Dans tous les autres cas, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

### c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles, soit en respectant l'alignement du bâtiment, soit en retrait par rapport à cet alignement.
Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

### d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

## 1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

#### b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

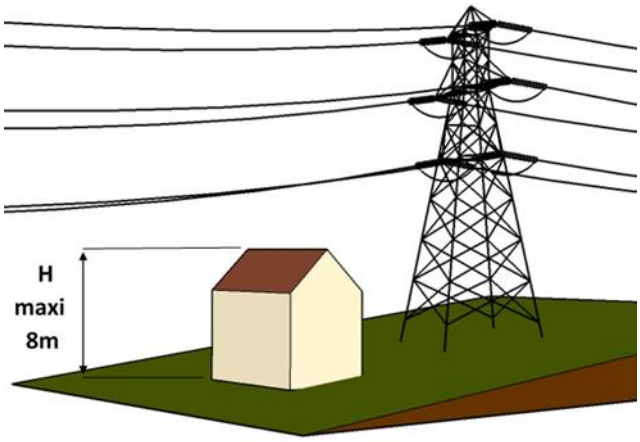
### 1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).




## 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

## 2-2 Constructions neuves :

### a) Bâtiments à usage d'activité agricole :

L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.
Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
Les annexes, ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
Les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être couverts est interdit.
Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
La couverture sera de teinte mate s'intégrant dans l'environnement.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou la toiture du bâtiment.

### b) Autres constructions :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve de respecter la topographie générale du terrain naturel.

**Toitures :**

Les toitures terrasse sont interdites
Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.
Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.

Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies…) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront s'insérer harmonieusement à la façade ou à la toiture du bâtiment et ne pas présenter d'effets de superstructure.

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;
- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées.

Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, toitures terrasse…) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.
Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

**Façades**

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.

**Clôtures**

Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.
Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit d'un grillage doublé ou non d'une haie soit d'un muret, d'une hauteur maximum de 0.5m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie et doublé d'une haie.

## 2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés pour participer à l'intégration des constructions dans l'environnement rural et paysager.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes, et non doublées d'un grillage.

## 4 Stationnement

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

# ZONE N : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

## Description de la zone :

Cette zone correspond à des secteurs naturels du territoire, équipés ou non, qui sont à protéger en raison de la qualité des sites (protection de l'environnement et des paysages) ou de l'exploitation forestière ou de l'existence de risques ou de nuisances.
Elle comprend les secteurs :

- Nd : zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : zone de mise aux normes des activités existantes
- Nj : zone naturelle de jardins
- Np : zone d'emprise de l'aérodrome de Pouilloux
- Nx : zone de carrière

# A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## 1 Destination et sous-destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

X : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

## Les destinations et sous destinations

| Destination | Sous-destination | Secteurs | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | N | Nd | Ne | Nf | Nj | Np | Nx |
| **Habitation** | Logement | N°1, N°2, N°3 | X | X | X | X | X | X |
| | Hébergement | X | X | X | X | X | X | X |
| **Commerces et activités de services** | Artisanat et commerce de détail | X | X | X | X | X | X | X |
| | Restauration | X | X | X | X | X | X | X |
| | Commerce de gros | X | X | X | X | X | X | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | X | X | X | X | X | X |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | X | X | X | X | X | X |
| | Cinéma | X | X | X | X | X | X | X |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | N°6 | X | X | X | X | X | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires | N°6 | X | X | X | X | X | X |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | N°6 | X | X | X | X | X | X |
| | Salle d'art et de spectacles | N°6 | X | X | X | X | X | X |
| | Equipements sportifs | N°6 | X | X | X | X | X | X |
| | Autres équipements recevant du public | N°6 | X | X | X | X | X | X |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X | X | X | X | X | X | X |
| | Exploitation forestière | N°4, N°5, N°7 | X | X | X | X | X | X |
| **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | X | X | X | X | X | X | X |
| | Entrepôt | X | X | X | X | X | X | X |
| | Bureau | X | X | X | X | X | X | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | X | X | X | X | X | X |

## Les autres usages et occupations

| | N | Nd | Ne | Nf | Nj | Np | Nx |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Les éoliennes ou parcs éoliens | ✓ | X | X | X | X | X | X |
| Les installations légères à usage maraîcher sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. | ✓ | X | X | X | X | X | X |
| Les installations, travaux divers et constructions nécessaires aux projets de réhabilitation de décharges ou de création de centre de | X | N°7 | X | X | X | X | X |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| traitement des déchets régulièrement autorisé par la DREAL | | | | | | | |
| Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, ainsi que les constructions, installations et équipements techniques qui y sont liés. | ✗ | ✗ | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Les installations et constructions nécessaires à la mise aux normes de l'activité et à son fonctionnement | ✗ | ✗ | ✗ | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Les abris de jardin de 9m² maximum de surface de plancher et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✓ | ✗ | ✗ |
| Les constructions nécessaires et liées au fonctionnement de l'aérodrome de Pouilloux | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✓ | ✗ |
| Les constructions nécessaires et liées au fonctionnement des carrières de Marmagne et de Mont-Saint-Vincent | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | N°7 |
| Les Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI) au titre de la rubrique 2760-3 de la nomenclature des ICPE dans le cadre d'une opération de renaturation. | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | N°7 |
| Les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) au titre de la rubrique 2760-2 de la nomenclature ICPE. | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | N°7 |
| Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages. | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Les terrains de campings | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique) | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |

## 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**N°1** : Le changement de destination des constructions existantes repérées en « rouge » au plan de zonage sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole existante. Lors du dépôt du permis de construire, le changement de destination est subordonné à l'avis conforme de la CDNPS en zone N.

**N°2** : l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de :
-30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et d'une hauteur ne dépassant pas celle du bâtiment existant
-30% de la surface de plancher du bâtiment existant si l'extension se fait en surélévation.
-Pour les bâtiments d'habitation existants dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est inférieur à 85m², l'extension peu permettre d'atteindre une emprise au sol ou une surface de plancher totale de 110m².
Cette surface d'extension autorisée intègre celle des extensions déjà autorisées depuis la date d'approbation du PLUi, le 18 juin 2020.

**N°3** : La construction d'annexes fonctionnelles aux bâtiments d'habitation existants dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Leur hauteur maximale est de 5 mètres. La construction d'annexes ou extensions d'annexe de construction existante sont autorisées dans la limite de 60m² d'emprise au sol pouvant inclure 40m² de surface de plancher. Ces surfaces intègrent celle des annexes et de leurs extensions déjà autorisées depuis l'approbation du PLUi le 18 juin 2020. Chacune des annexes devra être implantée à une distance de 30 mètres du bâtiment principal existant et ne pourra pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

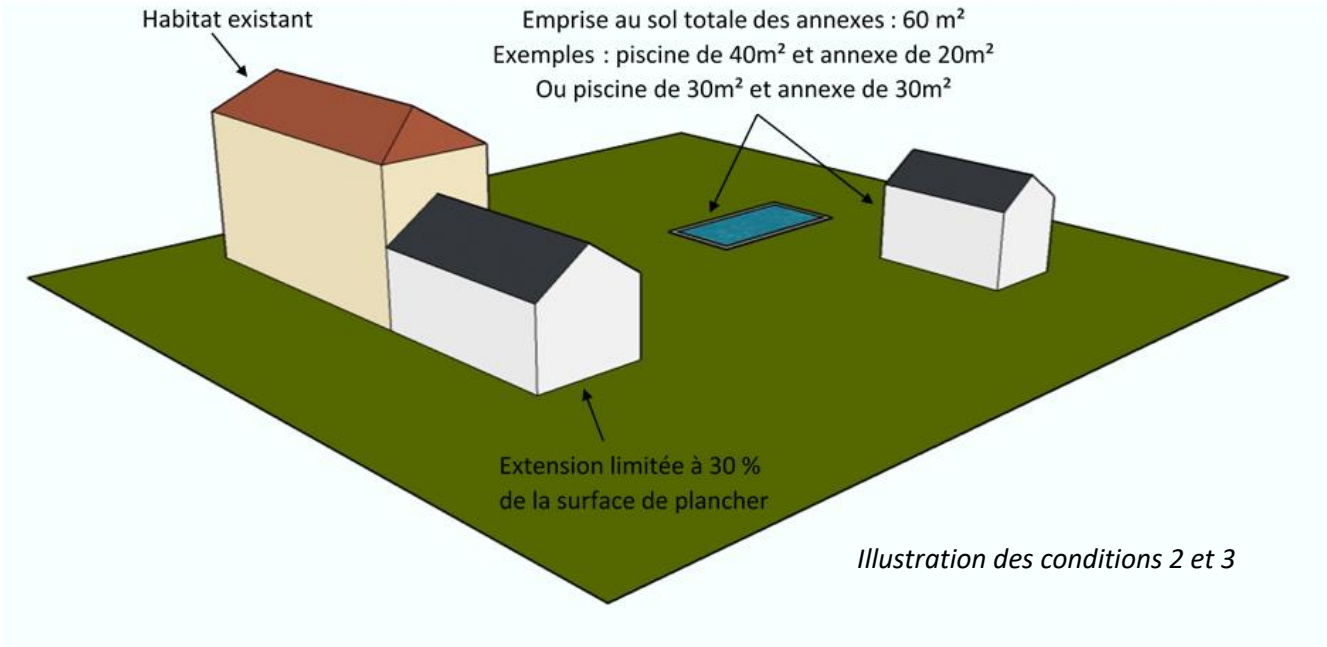



*Illustration des conditions 2 et 3*

**N°4** : Les abris pour animaux dont la surface de plancher ne dépasse pas 30 m² et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

**N°5** : La construction, l'aménagement et l'extension mesurée des locaux directement liés et nécessaires à l'exploitation forestière ou maraichère.

**N°6** : Les équipements et installations d'intérêt collectif et services publics sont admis lorsqu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des espaces naturels et des paysages.

**N°7** : Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à conditions :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone naturelle
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les modifications ou extensions des constructions ou installations classées existantes à destination industrielle, artisanale ou commerciale ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

# B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1 Implantation des constructions

### 1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

#### a) Constructions neuves situées dans les parties actuellement urbanisées :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

#### b) Constructions neuves situées en dehors des parties actuellement urbanisées :

Les constructions devront respectées les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :

- Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;

- Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.

Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.
Dans tous les autres cas, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

#### c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment,
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

#### d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

### 1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

#### b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

### 1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

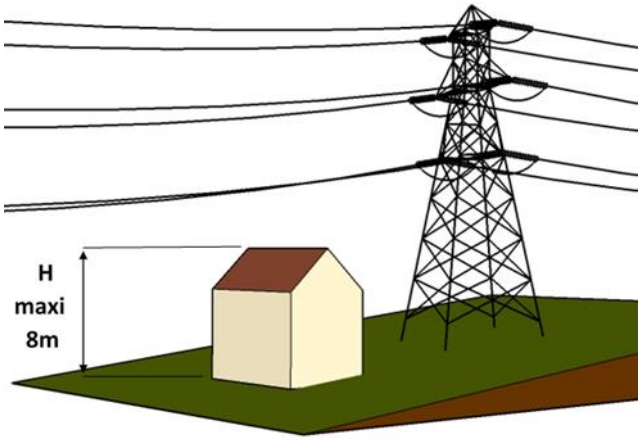
- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

### 1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).




## 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

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

Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.

Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

## 2-2 Constructions neuves :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.

**Dans les secteurs Ne et Nx :** pour des impératifs d'ordres techniques des modelages de terrain sont autorisés.

**Toitures :**

Les toitures terrasse sont interdites

Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.

Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies…) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront s'insérer harmonieusement à la façade ou à la toiture du bâtiment et ne pas présenter d'effets de superstructure.

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;
- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées.

Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, toitures terrasse…) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.

Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ainsi que les bâtiments d'activités liées aux activités autorisées dans les secteurs Nd, Ne, Nf, Np et Nx ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

**Façades**

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.

Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.

**Clôtures**

Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit d'un grillage doublé ou non d'une haie soit d'un muret, d'une hauteur maximum de 0.5m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie et doublé d'une haie.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.

### 2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés pour participer à l'intégration des constructions dans l'environnement rural et paysager.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes, et non doublées d'un grillage.

**Dans le secteur Ne et Nx** : les plantations existantes ne sont pas maintenues ni remplacées.

## 4 Stationnement

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

# ZONE NL : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

## Description de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle de loisirs destinée à l'implantation d'activités de sport, de loisirs et de plein air, d'hébergement touristique et de restauration. L'aménagement de terrain de camping et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisés.
Elle recouvre notamment les parcs urbains, les parcs de loisirs et les équipements sportifs.
Elle est composée des secteurs suivants :

- NLu : zone naturelle de loisir liée aux parcs urbains (Parc de la Verrerie, Parc des Découvertes, Parcs miniers Maugrand et Saint Louis …)
- NLs : zone naturelle de loisir liée aux équipements sportifs et de loisirs (stade, salles de sports)
- NLt : zone naturelle de loisir liée aux équipements touristiques du territoire (Parc des Combes)
- NLh : zone naturelle de loisir liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique (camping, cabane dans les arbres, etc.).

## A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1 Destination et sous-destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

X : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

## Les destinations et sous destinations

| Destination | Sous-destination | Secteurs | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | NL | NLu | NLs | NLt | NLh |
| **Habitation** | Logement | N°1 | N°1 | N°1 | N°1 | N°1 |
| | Hébergement | X | X | X | | N°5 |
| **Commerces et activités de services** | Artisanat et commerce de détail | X | X | X | X | X |
| | Restauration | X | X | X | N°3 | X |
| | Commerce de gros | X | X | X | X | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | X | X | N°3 | X |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | X | X | N°3 | N°5 |
| | Cinéma | X | X | X | X | X |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | X | X | X | X | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires | N°2 | N°2 | N°2 | N°2 | N°2 |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | X | X | X | X |
| | Salle d'art et de spectacles | X | X | X | X | X |
| | Equipements sportifs | X | X | N°2, N°4 | X | X |
| | Autres équipements recevant du public | N°2 | N°2 | N°2, N°4 | N°2 | N°2 |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X | X | X | X | X |
| | Exploitation forestière | X | X | X | X | X |
| **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | X | X | X | X | X |
| | Entrepôt | X | X | X | X | X |
| | Bureau | X | X | X | X | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | X | X | N°6 | X |

## Les autres usages et occupations

| | NL | NLu | NLs | NLt | NLh |
|---|---|---|---|---|---|
| Les terrains de campings et les bâtiments destinés aux services communs de ces installations | X | X | X | X | ✓ |
| Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. | X | X | X | X | X |
| Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique) | X | X | X | X | X |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques | X | X | X | X | X |
| Les installations classées | X | X | X | X | X |
| Les carrières | X | X | X | X | X |

## 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**N°1** : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés (gardiennage, entretien, …), L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants compatibles avec la vocation de la zone, dans la limite:

- de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et d'une hauteur ne dépassant pas celle du bâtiment existant.
- de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant si l'extension se fait en surélévation.

**N°2** : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs permettant de mettre en valeur la zone sans porter atteinte au caractère de la zone et à la préservation des espaces naturels.

**N°3** : Les activités de commerces et de services liés à l'activité touristique en place (hôtellerie, restauration, activités accueillant du public) sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone
- qu'elles n'entrainent pour le voisinage, aucune incommodité
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs

**N°4** : Les constructions ou installations implantées à moins de 10 mètres du bord du lit d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau à condition qu'elles soient strictement nécessaires au stockage et à la manutention d'équipements et de matériels utilisés pour l'exercice d'activités nautiques et qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la ressource en eau et la continuité écologique.

**N°5** : A St Sernin, au lieu-dit « Les Thomas Louis », les constructions liées à l'hébergement touristique sous la forme de cabanes dans les arbres devront respecter les orientations de l'OAP-479-03 à Saint Sernin.

**N°6** : Ces constructions sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone naturelle de loisirs
- que leurs implantations soient adaptées afin d'en limiter autant que faire se peut les nuissances potentielles
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
-

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

# B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1 Implantation des constructions

### 1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

#### a) Constructions neuves situées dans les parties actuellement urbanisées :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

#### b) Constructions neuves situées en dehors des parties actuellement urbanisées :

Les constructions devront respectées les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :

- Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;
- Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.

Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

Dans tous les autres cas, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

#### c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles, soit en respectant l'alignement du bâtiment, soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

#### d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

### 1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

#### b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

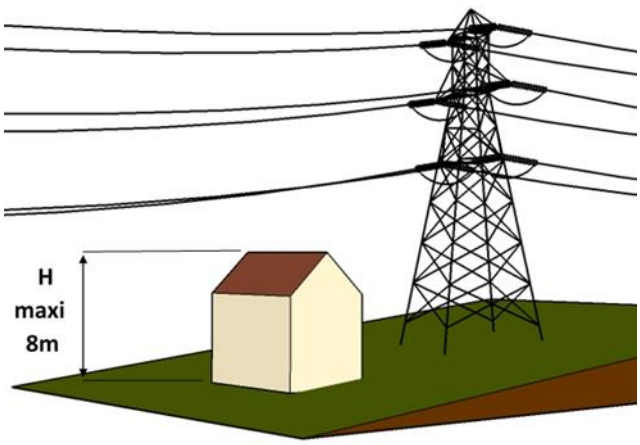
### 1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

### 1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ou d'hotellerie ne doit pas excéder 9 mètres. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).

# 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## 2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

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

Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.

Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits (voir schéma annexe 3)

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

## 2-2 Constructions neuves :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.

**Toitures :**

Les toitures terrasse sont interdites

Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.

Les chiens assis sont interdits en toiture. (annexe 4)

Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies…) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou la toiture du bâtiment.

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;

Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.

Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées.

**Façades et clôtures :**

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.

### 2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés pour participer à l'intégration des constructions dans l'environnement rural et paysager.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## 4 Stationnement

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