



Commune de Bourogne  
Plan Local d'Urbanisme

# RÈGLEMENT

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal : 16 février 2021



# Sommaire

<b>PARTIE I — DISPOSITIONS LIMINAIRES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I — ARTICLES D'ORDRE PUBLIC QUI DEMEURENT APPLICABLES AU PRESENT PLU .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II — PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>6</b>
<b>TITRE III — PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS .....</b>	<b>10</b>
<b>PARTIE II — DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>14</b>
<b>TITRE I — PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER .....</b>	<b>15</b>
Eléments du patrimoine .....	15
Corridors écologiques.....	15
Eléments du paysage .....	16
<b>TITRE II — MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET MAITRISE DE L'URBANISATION .....</b>	<b>17</b>
Emplacements réservés (ER).....	17
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	17
Droit de Prémption Urbain (DPU) .....	17
Taxe d'Aménagement (TA) .....	18
<b>TITRE III — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>19</b>
Préambule : construire avec le paysage – construire le paysage .....	19
I. Intégration des constructions dans l'environnement et le paysage .....	19
II. Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions* et leurs annexes* .....	21
III. Les exploitations agricoles et forestières.....	24
IV. Les constructions à usage de « Commerce et activités de service » ou d'« Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».....	24
V. Les constructions à usage d'« Équipements d'intérêt collectif et services publics » .....	25
VI. Clôtures et haies .....	26
<b>TITRE IV — COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS).....</b>	<b>27</b>
<b>TITRE V — ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX .....</b>	<b>29</b>
Accès .....	29
Voirie.....	29
Desserte par les réseaux.....	29
<b>PARTIE III — DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE.....</b>	<b>31</b>
<b>TITRE I – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U).....</b>	<b>33</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA.....	34
Chapitre I <sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions .....	34
Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	35
Chapitre III : Équipement et réseaux .....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB.....	38
Chapitre I <sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions .....	38
Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	39
Chapitre III : Équipement et réseaux .....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC .....	42
Chapitre I <sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions .....	42

Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	43
Chapitre III : Équipement et réseaux .....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE.....	45
Chapitre I <sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions .....	45
Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	46
Chapitre III : Équipement et réseaux .....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UM .....	47
Chapitre I <sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions .....	47
Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	48
Chapitre III : Équipement et réseaux .....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY.....	49
Chapitre I <sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions .....	49
Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	50
Chapitre III : Équipement et réseaux .....	50
<b>TITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE À URBANISER (1AU).....</b>	<b>51</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU.....	52
Chapitre I <sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions .....	52
Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	53
Chapitre III : Équipement et réseaux .....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe.....	56
Chapitre I <sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions .....	56
Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	57
Chapitre III : Équipement et réseaux .....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUy.....	58
Chapitre I <sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions .....	58
Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	59
Chapitre III : Équipement et réseaux .....	60
<b>TITRE III – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A) .....</b>	<b>61</b>
Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	62
Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	63
Chapitre III : Équipement et réseaux .....	64
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N).....</b>	<b>65</b>
Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	66
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	67
Chapitre III : Équipement et réseaux .....	67
<b>Lexique.....</b>	<b>68</b>
<b>Annexe Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles .....</b>	<b>69</b>

# **PARTIE I**

—

# **DISPOSITIONS LIMINAIRES**

## TITRE I — ARTICLES D'ORDRE PUBLIC QUI DEMEURENT APPLICABLES AU PRESENT PLU

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au code de l'urbanisme (article R.111-1. à R.111-30), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

**Article R111-2 :** « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

**Article R111-4 :** « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

**Article R111-20 :** « *Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.* »

**Article R111-21 :** « *La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.* »  
*La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.*

**Article R111-22 :** « *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1) *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2) *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3) *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4) *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5) *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6) *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7) *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8) *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.* »

**Article R111-23 :** « *Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*

- 1) *Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
- 2) *Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre<sup>1</sup> chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
- 3) *Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*
- 4) *Les pompes à chaleur ;*
- 5) *Les brise-soleil.* »

<sup>1</sup> Il s'agit des systèmes suivants :

- les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder 5 m<sup>2</sup> par logement en maison individuelle ou 3 m<sup>2</sup> par logement en bâtiment collectif d'habitation ou 3 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en bâtiment tertiaire ;  
- les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kWc par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. [Arrêté du 19 décembre 2014]

**Article R111-24 :** « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent [en] matière de plan local d'urbanisme. »

**Article R111-25 :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé 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, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

**Article R111-26 :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

**Article R111-27 :** « 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. »

## TITRE II — PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DU CODE DE L'URBANISME

### Les servitudes d'utilité publique

Elles affectent l'utilisation du sol et figurent en annexe du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

### Les lotissements

• Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans à compter de la délibération de l'autorisation de lotir voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du PLU (*article L.442-9 du code de l'urbanisme*)

Il en est de même, si une majorité de co-lotis avait demandé le maintien de ces règles.

• Les lotissements approuvés depuis moins de 10 ans peuvent voir leurs règles (règlement et cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non), évoluer :

- à la demande ou avec l'accord de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie ;
- lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable ; toute modification intervient après enquête publique et délibération du conseil municipal, pour mettre en concordance les documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme (*Article L.442-11 du code de l'urbanisme*).

### Adaptations mineures (Article L.152-3 du code de l'urbanisme)

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

S'agissant des règles de fond, le juge considère que l'adaptation n'est légale que si elle est indispensable pour que le projet puisse être autorisé. Elle doit en outre être justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus. L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure.

Les adaptations mineures ne peuvent pas concerner les règles relatives à la nature de l'occupation des sols.

### Dérogations (Articles L.152-4 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## Dérogations (Articles L.152-5 du code de l'urbanisme)

---

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol\*, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes,
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes,
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant [...].

## Reconstruction à l'identique\*

---

**En toutes zones**, la reconstruction à l'identique\* d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme. Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit.

Lorsque le projet est différent de la construction initiale (volume différent ou déplacement du projet de quelques mètres), il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L.111-15 qui visent à préserver des droits acquis.

## Permis de Démolir

---

Le permis de démolir constitue une forme de sauvegarde du patrimoine bâti, des monuments et sites ainsi qu'une protection des occupants des logements anciens.

La demande de permis de démolir n'est pas systématique, ni obligatoire et concerne des travaux de démolition correspondant à la disparition totale ou partielle d'un bâtiment avec atteinte du gros œuvre, ainsi que les travaux ayant pour objet de rendre les locaux inhabitables (enlèvement des huisseries, des escaliers...).

**Toutefois, à Bourogne, le conseil municipal a délibéré en faveur de l'application d'une demande de permis de démolir. Aussi, en toutes zones**, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir au titre de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

## Performances environnementales et énergétiques

---

**L'article L.111-16 du code de l'urbanisme** rend inopposables les règles locales d'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions fixées par le PLU, qui rendraient impossibles les travaux permettant l'installation de dispositifs intéressant la protection de l'environnement (matériaux isolants, équipements de production d'énergie renouvelable, etc.).

Toutefois, **au titre de l'article L.111-17 du code précité**, l'inopposabilité de ces règles est écartée :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques **ou sur un immeuble protégé, en application des articles L.151-18 et L.151-19 du présent code ;**

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

## Stationnement

---

- ✓ *Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme*, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- ✓ *Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme*, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
  - de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
  - de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
  - des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- ✓ *Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme*, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées à l'article L.151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre de ces plafonds, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires est précisée par décret en Conseil d'État.

- ✓ **Pour les constructions regroupant plusieurs affectations**, le nombre total de places de stationnement exigé sera égal à la somme des places correspondant aux différentes affectations.
- ✓ **En cas d'activité**, les aires de stationnement ne comprennent pas les aires indispensables pour le chargement et le déchargement.

## Zonage d'assainissement

---

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif selon le plan joint à l'annexe sanitaire.

*Bourogne fait partie du Grand Belfort Communauté d'Agglomération qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées.*

## Clôtures

---

Depuis la réforme du permis de construire entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007, aucune formalité n'est exigée pour l'édification des clôtures.

Toutefois, l'article R.421-12 d) du code de l'urbanisme permet au conseil municipal de prendre une délibération afin de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

***Le conseil municipal de Bourogne s'est saisi de cette opportunité. Aussi, sur l'ensemble du territoire communal, toute édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.***

## Travaux de ravalement

---

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2014, date d'entrée en vigueur du décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, le régime juridique applicable aux travaux de ravalement a été modifié.

Toutefois, l'article R.421-17-1 e) du code de l'urbanisme permet au conseil municipal de prendre une délibération afin de soumettre les travaux de ravalement à autorisation.

***Le conseil municipal de Bourogne s'est saisi de cette opportunité. Aussi, sur l'ensemble du territoire communal, tous travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.***

## TITRE III — PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS

### **Vestiges archéologiques**

Les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont régies par le livre V du code du patrimoine (parties législative et réglementaire), lequel codifie les lois et décrets suivants :

- la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ;
- la loi modificative n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;
- la loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17) ;
- le décret n° 2011-574 du 24 mai 2011 relatif à la partie réglementaire du code du patrimoine (livres Ier à VI), qui abroge les dispositions du décret du 3 juin 2004.

### Champ d'application des opérations

Conformément à l'article R.523-1 du code du patrimoine, 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.

Entrent dans le champ de cet article, les opérations et travaux suivants :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8.

***A ce jour, la commune de Bourogne fait l'objet d'un arrêté de zone de présomption de prescriptions archéologiques n°03/149 du 25 août 2003.*** Tous les projets situés dans cette zone devront être présentés à la DRAC (service régional de l'archéologie). Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagement ou de construction, le service régional de l'archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront alors l'objet d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin, par exemple, de mettre en place un diagnostic archéologique.

### Découvertes fortuites :

En outre, la commune étant susceptible de receler des vestiges encore inconnus ou non localisés, en application des articles L.531-14 à 16 et R. 531-8 à 10 du code du patrimoine, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC tél : 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire du maire.

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites, conformément aux articles L.544-1 à L.544-4-1 du code du patrimoine.

## **Bâtiments agricoles et principe de réciprocité**

---

Les installations agricoles et leurs annexes\* doivent respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers lors de leur implantation ou de leur extension\*.

Ces distances varient suivant la destination du bâtiment et la catégorie de l'exploitation : installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou relevant du règlement sanitaire départemental (RSD).

Par ailleurs, et par application du principe de réciprocité énoncé à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime, la même exigence d'éloignement est imposée à toute nouvelle construction vis-à-vis des bâtiments agricoles.

**À Bourogne, le service de la protection animale de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) recense 1 exploitation relevant du règlement sanitaire départemental (RSD).**

Les périmètres de réciprocité figurent au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme".

## **Voies bruyantes (secteurs affectés par le bruit)**

---

En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n°2017-05-16-001 du 16 mai 2017), s'appliquent des prescriptions renforcées d'isolement acoustique aux futurs bâtiments.

Ces secteurs sont déterminés de part et d'autre des voies classées (depuis le bord de l'infrastructure). Sur 5 catégories, la n°1 est la plus bruyante.

### **Trois infrastructures traversant Bourogne sont concernées :**

- la **RN1019** et la **LGV Rhin-Rhône** sont classées en catégorie 2 (secteur de 250 m de part et d'autre de la voie) ;
- la **ligne Belfort-Delle** classée en catégorie 5 (secteur de 10 m de part et d'autre de la voie).

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments à construire dans ces secteurs.

Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme". Les informations relatives au classement sonores sont reportées dans les Annexes du PLU.

## **Risque inondation**

---

La commune est couverte par :

- le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Bourbeuse, approuvé le 13 septembre 2002. Ce document est en cours de révision depuis 2012, et son territoire d'application sera étendu (PPRi de la Bourbeuse et ses affluents)
- et le PPRi de l'Allaine approuvé le 23 décembre 2015.

→ Les PPRi figurent en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique et leurs périmètres sont reportés au plan de zonage.

Un secteur identifié par la mémoire locale est également identifié : il se situe en limite du PPRi, entre la ligne Belfort-Delle et la rue de Delle.

→ Ce secteur est identifié au titre du R.151-34 1° du code de l'urbanisme, les conditions spéciales de constructibilité sont celles de la zone U du PPRi de la Bourbeuse.

## **Risque sismique**

---

Depuis la parution du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire national, la France dispose d'un nouveau zonage sismique, applicable depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011.

*La commune de Bourogne est en zone de sismicité modérée (zone de sismicité 3 sur 5). Une plaquette relative à la réglementation sismique est annexée au PLU.*

## Retrait-gonflement des argiles

---

Afin de mieux appréhender le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a mené une étude et a établi une cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Cette étude laisse apparaître que :

- 28 % de la superficie du Territoire de Belfort est soumis à un aléa moyen,
- 34 % de la superficie du département est soumis à un aléa faible,
- 38 % de la superficie du département n'est a priori pas argileux.

Aucun aléa fort n'a donc été identifié dans le département.

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)) fait état de l'existence de sols argileux sur le territoire de la commune.

Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse et ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres importants et coûteux sur les constructions.

Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (a priori nul, faible, moyen et fort).

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

*À Bourogne, des zones d'aléa faible et moyen ont été identifiées.*

*La plaquette relative au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort figure en annexe du PLU.*

## Mouvements de Terrain

---

Bourogne est concernée par l'aléa liquéfaction (zones de tourbières et de boisements tourbeux), l'aléa glissement (zones marneuses sur pentes faible et moyenne) et l'aléa éboulement (chute de blocs)

**Au titre de l'article R.151-31 2°, les deux secteurs correspondant à l'aléa éboulement sont reportés au plan de zonage. Aucune nouvelle construction n'y est autorisée.**

## Décharge et dépôt illégal

---

En raison de l'instabilité du sol liée aux différents dépôts effectués au sein des décharges communales ou sur des lieux de dépôts illégaux, le règlement recense ces lieux et y interdit toute construction au titre de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme.

**À Bourogne, une ancienne décharge communale réhabilitée et 3 dépôts illégaux sont reportés au plan de zonage au titre de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme.**

## Installations classées

---

La commune compte un site constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique avec la présence de l'ancien dépôt pétrolier Thévenin-Ducrot.

➔ Le tracé de la SUP est reporté au plan de zonage. Les prescriptions sont celles de l'arrêté préfectoral

## Radon

Conformément aux dispositions du code de la santé publique (articles L.1333-10, R.1333-13 à R.1333-16), les propriétaires des lieux ouverts au public sont tenus de faire procéder à des mesures de l'activité du radon et de ses descendants. La liste des établissements concernés figure dans l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif aux modalités de gestion du risque, lié au radon dans les lieux ouverts au public.

Ces mesures devront être réalisées tous les 10 ans à partir de la mesure initiale et répétées chaque fois que sont réalisés des travaux modifiant la ventilation des lieux ou l'étanchéité du bâtiment au radon. Les pétitionnaires devront veiller par ailleurs au respect des prescriptions des articles 62 à 66 du règlement sanitaire départemental.

*La commune de Bourogne se situe dans une zone à potentiel radon faible.*

*Une plaquette d'information figure en annexe du PLU.*

## Risques technologiques

### Plan de Préventions des Risques Technologiques (PPRT)

La commune de Bourogne est impactée par la présence d'un site Antargaz. Le PPRT du site d'Antargaz a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2011272-0004 du 29 septembre 2011. **Le PPRT est en cours de modification.**

→ Le PPRT figure en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique et son périmètre est reporté au plan de zonage. Les prescriptions sont celles de l'arrêté préfectoral

### Canalisation de Transport de Matières Dangereuses

La commune de Bourogne est impactée par un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression à l'Est du territoire communal :

- Tronçon Andelnans-Delle, Ø 100 mm, 67,7 bars

Les canalisations ainsi que leurs zones de dangers afférentes font l'objet de servitudes d'utilité publique (Arrêté préfectoral 90-2017-11-13-004 du 13/11/17).

	SUP 1	SUP 2	SUP 3
1971-Andelnans-Delle (Meroux-Delle) Ø 100 mm, 67,7 PMS bars	25 m	5 m	5 m

**Le tracé de la SUP 1 est reporté sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme**, sachant que les restrictions supplémentaires liées aux SUP 2 et SUP 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1. Les prescriptions sont celles de l'arrêté préfectoral.

- **SUP1:** La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 du code de l'environnement.
- **SUP2:** L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- **SUP3:** L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Coordonnées de l'exploitant : G.R.T. Gaz. - DO – PENE  
DMDTT – CTT Urbanisme  
Boulevard de la République BP 34  
62232 ANNEZIN

**PARTIE II**  
—  
**DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES  
LES ZONES**

## TITRE I — PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

### Éléments du patrimoine

Ces éléments à protéger sont identifiés au titre de l'article R.151-41 3° du code de l'urbanisme qui stipule que le règlement peut : « *Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.* ».

Identifiant	Nom ou description	Prescriptions
<b>A</b>	Statue de la Sainte Vierge Parcelle ZN 8, lieu-dit Mitetre	Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien de la statue et de ses abords.
<b>B</b>	Calvaire Parcelle ZN 173, rue de Charmois	Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien permettant de conserver la mise en valeur du lieu.
<b>C</b>	Fontaine Rue Bernardot	Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien permettant une meilleure mise en valeur du lieu.
<b>D</b>	Vestiges de l'ancien château Parcelle AB 17, rue Sous la Côte	Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien permettant une meilleure mise en valeur du lieu.
<b>E</b>	Mur en pierres sèches Parcelles AC 94 et 105, rue du Moulin	Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien permettant de conserver le mur.

### Corridors écologiques

Conformément à l'article R.151-43 4°, **42 secteurs** contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont identifiés sur le plan de zonage.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune (grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent),
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- conservation et plantation de haies vives, qui participent au continuum forestier.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

## Eléments du paysage

Ces éléments à protéger sont identifiés au titre de l'article R.151-43 5° du code de l'urbanisme qui stipule que le règlement peut « *Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation* ».

Nom ou description	Prescriptions
Haie et bosquets en zone 1AU 'Les Chenevières'	Les arbres et arbustes présents devront être maintenus. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres ou d'arbustes, une autorisation est nécessaire. Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés (compensation à 100% dans le cadre de l'aménagement d'ensemble).
Verger et bande arborée à la Varonne (1AUe et NL)	Les arbres et arbustes présents devront être maintenus. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres ou d'arbustes, une autorisation est nécessaire. Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés (compensation à 100%).
Bosquets proche du chapelet d'étangs	Les arbres et arbustes présents devront être maintenus. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres ou d'arbustes, une autorisation est nécessaire. Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés (compensation à 100%). Aucune construction n'est autorisée.
Hêtres formant une anastomose (au sein du sentier découverte) – en secteur Ne	L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. Son abattage est interdit sauf si l'état de l'arbre le nécessite (danger, maladie, etc.)
Arborétum (au sein du sentier découverte) – en zone N	Les arbres et arbustes présents devront être maintenus. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres ou d'arbustes, une autorisation est nécessaire. Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés (compensation à 100%).
Zones humides au sein de la ZI Bourogne-Morvillars (UY)	L'imperméabilisation du sol est interdite. Les remblais, sauf en cas d'aménagement et de mise en valeur du lieu, sont interdits.

**TITRE II — MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET MAITRISE DE L'URBANISATION****Emplacements réservés (ER)**

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

Référence au plan de zonage	Intitulé	Bénéficiaire	Superficie
ER 1	Accès port de Bourogne	État	16 ares 89 centiares

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les périmètres des OAP sectorielles figurent aux documents graphiques. Les projets compris dans ces périmètres doivent être compatibles aux orientations.

**Droit de Prémption Urbain (DPU)**

Les périmètres concernés par un DPU simple ou renforcé sont figurés sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

## Taxe d'Aménagement (TA)

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

La taxe est exigible au taux applicable à la date de :

- la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif,
- la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager,
- la décision de non-opposition à une déclaration préalable,
- l'achèvement des constructions réalisées sans autorisation ou en infraction, constaté par procès-verbal (taxation d'office).

La taxe, dans le Territoire de Belfort, est composée de 2 parts (communale et départementale), chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale : conseil municipal et conseil départemental.

La part communale est instituée de façon automatique dans les communes ayant un plan local d'urbanisme (PLU) (sauf renonciation expresse par délibération),

La délibération (instauration, renonciation, exonérations) doit être prise avant le 30 novembre pour une application l'année suivante.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

surface taxable (*construction ou aménagement*)  $\times$  valeur forfaitaire (*sauf valeur fixe pour certains aménagements*)  $\times$  taux fixé par la collectivité territoriale

Le taux de la taxe d'aménagement est voté par la collectivité locale pour la part qui lui est attribuée :

- Le taux de la **part communale** se situe entre 1 % et 5 %, porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs (travaux substantiels de voirie ou de réseaux, par exemple). Le taux peut varier selon les secteurs de la commune. Si la construction ou l'aménagement est réalisé dans des lieux avec des taux différents, c'est le taux le plus bas qui s'applique.
- Le taux de la **part départementale** est unique et ne peut pas dépasser 2,5 %.

Les valeurs forfaitaires sont actualisées chaque année en fonction de l'Indice du Coût de la Construction (ICC).

Les secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement sont délimités sur le plan correspondant en annexe.

### TITRE III — QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas aux secteurs UM et NM.

#### Préambule : construire avec le paysage – construire le paysage

- Ces prescriptions visent notamment à garantir la qualité architecturale des constructions à venir, en évitant les fortes disparités des volumes, des styles, des matériaux et des couleurs.
- Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain de Bourogne doit s'y insérer en évitant toute agressivité et en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.
- Les prescriptions architecturales du présent règlement doivent aider à la protection et à la mise en valeur du patrimoine naturel ou bâti de Bourogne et à la recherche d'un équilibre harmonieux entre architecture traditionnelle et architecture contemporaine, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments.
- Les présentes dispositions architecturales s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux à réaliser sur les constructions existantes : extension\*, transformation et réhabilitation.
  - Les modifications de volumes d'une construction doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
  - Les surélévations sont admises à condition qu'elles soient établies par analogie avec la hauteur des immeubles contigus du même alignement ou des immeubles les plus proches.
  - Toute extension\* doit être harmonisée avec le bâtiment existant, dans les proportions, pentes de toitures, matériaux et couleurs.

#### Construction et développement durable : construire en respectant l'environnement

Cette démarche implique notamment :

- d'identifier les impacts environnementaux des projets ;
- de permettre la réalisation des projets urbanistiques et architecturaux qui privilégient la lumière naturelle, intègrent des principes bioclimatiques et garantissent une bonne isolation thermique en respectant la législation en vigueur ;
- de permettre l'utilisation de matériaux "écologiques" ou "naturels", qui consomment peu d'énergie pour leur fabrication, leur transport et leur mise en œuvre ;
- de favoriser le recours aux énergies renouvelables.

À travers son règlement, la commune invite chaque citoyen à construire en tenant compte du climat, en respectant l'environnement et celui des générations futures et en développant de nouvelles technologies.

## I. Intégration des constructions dans l'environnement et le paysage

### 1 — PROTECTION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

### 2 — INSERTION DES EQUIPEMENTS DANS LE PAYSAGE

Les raccordements électriques, téléphoniques, et liés aux communications électroniques des constructions autorisées (sauf tension supérieure à 63 KV) sont obligatoirement réalisés en souterrain en zone urbaine et à urbaniser. Dans les autres zones, l'enfouissement de ces raccordements est à privilégier.

Les petits équipements tels qu'abris-bus, transformateurs électriques, distributeurs, etc., sont intégrés au mieux au milieu environnant, par des choix d'implantation réfléchis et par l'utilisation de matériaux et de couleurs s'harmonisant avec le domaine bâti en zone urbaine et à urbaniser.

### 3 — ADAPTATION AU TERRAIN, IMPLANTATIONS ET TERRASSEMENTS

**L'implantation des constructions respecte le terrain naturel et s'adapte aux lignes de force du paysage.**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation des constructions.

Les terrassements liés aux constructions sont strictement limités à l'implantation de celles-ci. **Les remblais ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 10 %.** Une pente supérieure est admise en cas de construction en contrebas de la voie, pour le terrain compris entre la construction et cette voie.

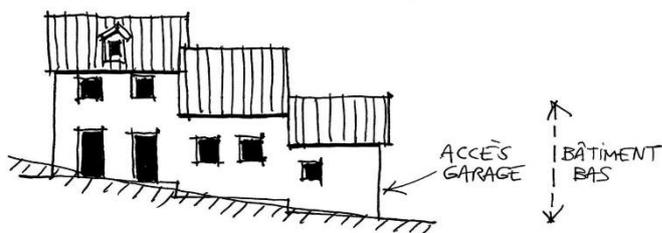
En tout état de cause, les effets de butte sont à éviter, et pour des raisons d'orientation de la construction et de topographie du terrain, leur aménagement se fait en respectant l'esprit du site.

Les aménagements de sols et de voiries sont traités en tirant parti de la topographie et du contexte paysager général.

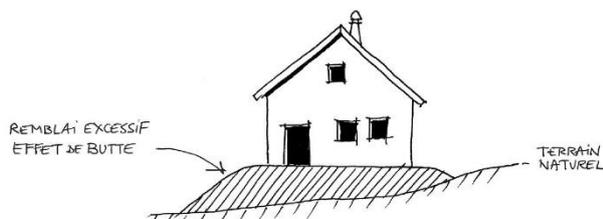
**Si le terrain est en pente,** il ne sera pas possible de construire la même construction que sur un terrain plat. Il faut adapter le volume bâti au terrain et non pas le bouleverser afin d'y déposer un modèle de maison « banalisé ». En règle générale, construire sur un terrain en pente ou « chahuté », nécessite une étude architecturale plus particulièrement soignée.



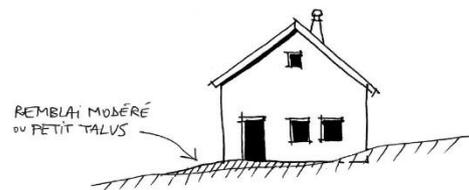
Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



La ligne de faîtage ne s'implante pas obligatoirement parallèlement aux courbes de niveaux ; le bâtiment se décroche en plusieurs volumes pour suivre le dénivelé et éviter les volumes trop hauts.



**Dispositif refusé :**  
tout effet de "butte" (devant la maison),  
ou de "taupinière" (qui surélève la maison).



**Dispositif toléré :**  
talus ou remblai d'importance modérée  
et adaptations mineures de la pente du terrain.

**En zone A**, sont interdites les implantations en ligne de crête. Les constructions sont réalisées de préférence dans la partie la plus basse ou la moins visible du terrain, ou dans les replis éventuels de terrains dans la limite des conditions d'exploitation.

L'orientation de la construction doit rechercher une harmonie avec les courbes de niveau.

**En zone N**, les constructions autorisées doivent être dissimulées par de la végétation. Elles s'appuient sur une lisière boisée, lorsqu'elle existe.

## 4 — MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

### II. Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions\* et leurs annexes\*

*Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions\* et leurs annexes\* situées en zone A et N reçoivent le même traitement que les constructions de la zone UB.*

#### FAÇADES

Les façades sont de couleur pastel. Le blanc pur, le noir et les teintes criardes, violentes sont proscrits. La même couleur est utilisée pour toutes les façades d'une même construction sauf pour les soubassements ou des nuances liées à des détails architecturaux. Le nuancier départemental disponible en mairie peut servir de guide dans le choix des couleurs.

Dans le cas de constructions accolées ou jumelées, les teintes, si elles doivent être différentes, restent en harmonie.

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments translucides tels que les vérandas, couvertures de piscines, serres, etc. qui peuvent avoir des caractéristiques spécifiques adaptées à leur fonction.

*La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation et la mise en valeur de ses spécificités architecturales.*

*En cas d'extension\* (ou de modification), une facture contemporaine n'est pas à exclure dans la mesure où la construction existante et son extension\* présentent une cohérence architecturale et une harmonie entre éléments anciens et éléments nouveaux.*

**En secteurs UA et UB**, pour la rénovation des anciennes constructions traditionnelles :

- Une **composition de façade régulière et équilibrée** doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).
- Toute **modification ou ravalement de façade** conserve les éléments architecturaux et décoratifs existants (chaînages d'angles, voûtes, appuis et linteaux de fenêtres, frises...). Les éléments en pierre naturelle ne doivent ni être recouverts ni être peints.
- L'**isolation thermique** par l'extérieur (ITE) sur le bâti ancien est interdite afin de conserver la spécificité du bâtiment et d'éviter la dissimulation de ses caractéristiques : soubassements, encadrements de baie, corniches, débords\* de toit, colombages, etc.
- Les **percements** sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade. Leurs forme, matériaux et mise en œuvre respectent les caractères stylistiques du bâtiment ainsi que ses proportions et sa modénature\* existante.
- Les **menuiseries neuves** sont réalisées dans l'esprit d'origine de la construction. Elles doivent être de même nature que les menuiseries existantes. Elles doivent être plus hautes que larges et les baies de grande surface d'un seul tenant sont à éviter.
- Les **volets** sont des éléments d'occultation qui participent à l'habillage général de la façade. Les volets battants, coulissants, ou brisés doivent être entretenus, ou remplacés en cas de disparition.

- Les **volets roulants** sont autorisés dès lors que les volets d'origine sont maintenus ou restitués en façade. Les caissons sont placés en intérieur. En cas d'impossibilité technique, les caissons et/ou les tabliers visibles doivent obligatoirement être masqués par un lambrequin décoratif permettant de dissimuler le caisson tout en habillant la façade.
- Les **portes** des anciennes fermes doivent être conservées, restaurées ou remplacées à l'identique dans leur matériau d'origine.
- Les **portes de granges** sont conservées et restaurées. Si par nécessité d'aménagement intérieur, la menuiserie de porte est modifiée pour un ensemble vitré, celui-ci doit prendre la totalité de la baie sans comblement partiel ou ponctuel en maçonnerie. L'encadrement en pierre est conservé et visible dans sa totalité.
- Les constructions en bois ayant l'apparence d'un chalet de montagne sont interdites ainsi que ses attributs habituels : pignon bois en façade, différenciation abusive des niveaux.
- Pour les détails d'architecture et d'ornement, l'utilisation de pastiches de matériaux traditionnels ou d'éléments empruntés au patrimoine architectural d'autres régions est interdite. L'emploi de bois et de pierre naturelle est recommandé.
- Les conduits en matériaux brillants (type inox) sont interdits en façade. Ces conduits sont toutefois autorisés s'ils sont d'une teinte similaire à la façade (maçonnerie ou matériau teinté).

## TOITURES

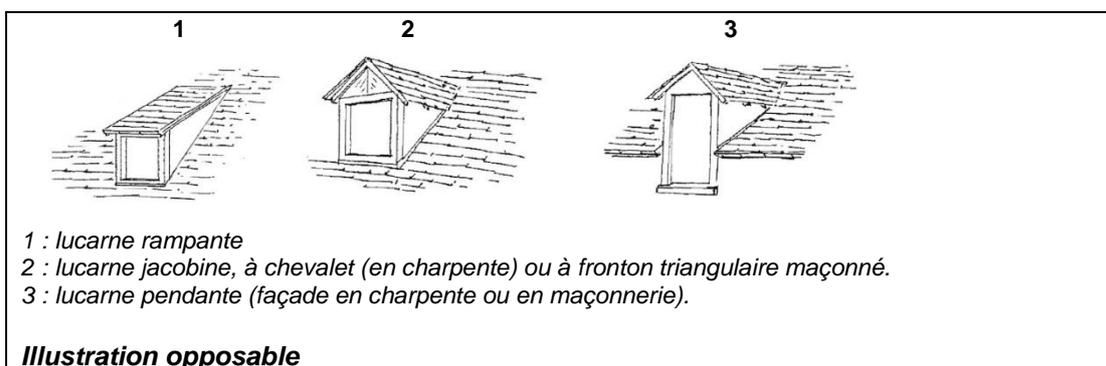
*L'orientation au sud d'un pan de toit principal est à privilégier afin de permettre l'installation de nouvelles technologies de type capteur d'énergie solaire limitant les consommations d'énergies fossiles.*

**En secteur UA**, seules les toitures à deux pans, dont la pente est comprise entre 40° et 50° sont autorisées (les croupes et les coyaux sont autorisés).

Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits.

Dans le cas de combles\* aménageables (sur un ou deux niveaux), les ouvertures effectuées sur le toit sont réalisées de manière la plus discrète possible par des châssis rampants, des verrières ou des lucarnes\*. Elles sont axées sur la médiane ou l'entraxe des fenêtres de l'étage inférieur.

- **Les châssis rampants et les verrières** sont interdits sur la façade principale et doivent être intégrés dans le pan du toit.
- En cas de création de **lucarnes\***, seules les lucarnes\* représentées sur le schéma ci-dessous sont autorisées. Les matériaux utilisés sont la tuile pour la toiture, un enduit ou un revêtement en zinc pour les jouées. Elles doivent être axées sur la médiane ou l'entraxe des fenêtres de l'étage inférieur. Les fenêtres des lucarnes\* doivent avoir d'une largeur inférieure à celle des fenêtres de l'étage inférieur.



**En secteur UA**, la pose de capteurs solaires est interdite sur la façade principale.

**En secteur UA**, les toitures sont composées de tuiles de couleur « terre cuite », rouge à rouge flammé, avec une densité minimale de 12 tuiles au m<sup>2</sup>.

La réfection et l'extension des toitures existantes sont autorisées dans la couleur de la toiture déjà existante. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs liés aux énergies renouvelables.

**En secteurs UB et 1AU**, les toits sont à 2 pans ou à 4 pans, dont la pente doit être au minimum de 35° (les croupes et les coyaux sont autorisés). Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits.

**En secteur UC**, les toits sont à 2 pans ou à 4 pans, dont la pente doit être au minimum de 25° (les croupes et les coyaux sont autorisés). Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits.

**En secteurs UB, UC et 1AU**, les toitures sont composées de tuiles de couleur « terre cuite », rouge à rouge flammé ou anthracite.

La réfection et l'extension des toitures existantes peuvent se faire dans la couleur de la toiture déjà existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs liés aux énergies renouvelables.

**En toutes zones, en cas de toit en pente**, les toitures présentent un débord\* de 40 cm minimum sur chaque façade, sauf en cas de d'impossibilité technique due à une implantation en limite ou en cas d'isolation thermique par l'extérieur (ITE). Cette disposition n'est pas applicable aux lucarnes\*.

Les conduits de cheminée et de ventilation doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faitage. Les conduits en matériaux brillants (type inox) sont interdits en toiture et en façade. Ces conduits sont toutefois autorisés s'ils font l'objet d'un habillage de couleur mate (maçonnerie, etc.).

Les cheminées existantes sont conservées. En cas de construction de nouvelles cheminées, elles reprennent le modèle existant sur la toiture.

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments translucides tels que les vérandas, couvertures de piscines, serres, etc. qui pourront avoir des caractéristiques spécifiques adaptées à leur fonction.

## EXTENSIONS\* DE L'HABITATION

---

**En toutes zones**, les extensions\* de l'habitation observent les mêmes règles que celles liées à la construction principale et l'ensemble doit former une unité architecturale harmonieuse. Toutefois, les toits à un pan comportant une pente minimale de 30° sont admis.

**En secteur UA**, les extensions\* adossées à la façade principale sur rue ne sont pas autorisées. Seules les extensions\* sur les façades arrière et latérales sont autorisées. Un soin particulier est apporté au projet développé. Il doit s'accorder à l'architecture d'origine et être proportionné au volume du bâti existant.

**En secteur UC**, les extensions\* de l'habitation observent les mêmes règles que celles liées à la construction principale et l'ensemble doit former une unité architecturale harmonieuse. Toutefois, les toits à un pan comportant une pente minimale de 20° sont admis.

## ANNEXES\*

---

### Façades :

Elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser à la construction principale présente sur la parcelle en présentant un aspect extérieur soigné.

Le revêtement des façades des annexes\* est soit en enduit teinté dans une couleur en harmonie avec celle de construction principale soit d'aspect bois.

**En secteur UA**, les annexes\* totalement métalliques ou plastiques (résine) sont interdites.

### Toitures :

La pente doit être de 15° minimum. La toiture sera d'aspect tuiles de teinte rouge à rouge flammé ou anthracite.

**En secteur UA**, seuls les toits à deux pans sont autorisés dont la pente doit être de 15° minimum et les débords\* de toit de 15 cm minimum prévus sur chaque façade, sauf en limite séparative (chêneau encastré). Les matériaux autorisés sont les tuiles de couleur « terre cuite » de teinte rouge à rouge flammé.

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments translucides tels que les vérandas, couvertures de piscines, serres, etc. qui pourront avoir des caractéristiques spécifiques adaptées à leur fonction.

### III. Les exploitations agricoles et forestières

Lorsque les constructions sont situées à l'intérieur ou à proximité d'une zone urbaine ou à urbaniser, l'architecture doit s'harmoniser avec l'habitat traditionnel voisin (volume et teintes). Dans les autres cas, les constructions sont traitées de manière à être le moins visible dans le paysage et en ayant un aspect le plus naturel possible afin de s'intégrer au milieu agricole, naturel ou boisé.

Les toitures ne doivent pas être d'aspect tôles brutes ou brillantes. La couverture constitue une 5<sup>e</sup> façade visible de loin, elle doit faire l'objet d'un traitement soigné.

Pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> : la pente des toits ne peut être inférieure à 15°.

Pour les bâtiments d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> : les toits doivent être à deux pans et la pente ne peut être inférieure à 10°.

**En zone A**, les serres maraîchères transparentes et les bâtiments de type « tunnel » opaques sont admis.

**En zones A et N**, les abris de pâture sont traitées de manière à être le moins visible dans le paysage et en ayant un aspect le plus naturel possible afin de s'intégrer au milieu naturel ou boisé. Ils doivent être en matériau naturel, celui-ci pouvant être laissé brut ou peint dans des teintes sombres (couleur bois, brun ou vert).

**En secteur UB**, les toitures sont à deux pans et doivent présenter une pente minimale de 30°. Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions accolées à un bâtiment déjà existant. Les toitures doivent être composées de tuiles de couleur « terre cuite », rouge à rouge flammé, avec une densité minimale de 12 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs liés aux énergies renouvelables. En cas d'extension d'une construction existante, la pente et la forme du toit peuvent être conservées.

*En zones A et N, les constructions à usage d'habitation, leurs extensions\* et leurs annexes\* reçoivent le même traitement que les constructions de la zone UB.*

### IV. Les constructions à usage de « Commerce et activités de service » ou d'« Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Lorsque les constructions sont situées à l'intérieur ou à proximité d'une zone urbaine ou à urbaniser, l'architecture doit s'harmoniser avec l'habitat traditionnel voisin (volume et teintes). Dans les autres cas, les constructions sont traitées de manière à être le moins visible dans le paysage et en ayant un aspect le plus naturel possible afin de s'intégrer au milieu agricole, naturel ou boisé.

**En secteur UY**, en cas de toit en pente, le faitage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

**En secteur 1AUy :**

- Les constructions de terrasses et de dalles ainsi que les aménagements de voiries et les terrassements nécessaires à l'activité de la zone sont traitées en tirant parti de la topographie et du contexte paysager général. Les abords des voiries et cheminements sont traités en espaces verts.
- Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'une recherche de qualité architecturale particulièrement soignée (matériaux, couleurs et équipements techniques implantés) ; elles sont traitées comme une cinquième façade. Le traitement par végétalisation doit être privilégié.
- Les petits équipements techniques (transformateurs d'électricité...) font l'objet d'une recherche architecturale s'intégrant au mieux dans l'environnement naturel ou bâti.

**Dans les autres zones**, le traitement des façades et des toitures doit respecter les prescriptions du paragraphe « *Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions\** ».

**En secteurs UA et UB**, pour la rénovation des anciennes constructions traditionnelles, le traitement des façades et des toitures doit respecter les prescriptions du paragraphe « *Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions\** ».

## V. Les constructions à usage d'« Équipements d'intérêt collectif et services publics »

Lorsque les constructions sont situées à l'intérieur ou à proximité d'une zone urbaine ou à urbaniser, l'architecture doit s'harmoniser avec l'habitat traditionnel voisin (volume et teintes). Dans les autres cas, les constructions sont traitées de manière à être le moins visible dans le paysage et en ayant un aspect le plus naturel possible afin de s'intégrer au milieu agricole, naturel ou boisé.

Les toitures ne doivent pas être d'aspect tôles brutes ou brillantes. Les toitures sont à deux pans, ou à un pan pour les constructions accolées à une construction déjà existante.

**En secteur UA**, les toitures doivent présenter une pente minimale de 30°. Les toitures doivent être composées de tuiles de couleur « terre cuite », rouge à rouge flammé, avec une densité minimal de 12 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs liés aux énergies renouvelables.

**En zones A et N**, les constructions sont traitées de manière à être le moins visible dans le paysage et en ayant un aspect le plus naturel possible afin de s'intégrer au milieu naturel ou boisé. Elles doivent être en matériau naturel, celui-ci pouvant être laissé brut ou peint dans des teintes sombres (couleur bois, brun ou vert).

## VI. Clôtures et haies

*Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent éventuellement des regards, des bruits et du vent. Elles participent à la composition du paysage rural ou urbain ; elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade, et contribuent à la qualité du cadre de vie dans l'espace public.*

*Leur traitement nécessite donc un soin tout particulier (style, matériaux, végétation, hauteur) d'autant plus qu'elles constituent la partie visible et souvent la moins bien traitée d'un bâtiment.*

*Pour les haies, le principe de base d'un bon choix des espèces est l'observation de la végétation existante. Le choix de la haie et des essences qui la composent peut dépendre du lieu où elle se situe (village, hameau,...) mais aussi des différentes fonctions qu'on souhaite lui attribuer (biodiversité, transparence, occultation, brise vent, décor, odeurs et fruits...).*

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en termes de sécurité

**La hauteur de la clôture** se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Si le relief naturel le justifie, une hauteur supérieure peut être ponctuellement acceptée.

**En zone inondable**, les clôtures doivent être à claire voie pour ne pas altérer le libre écoulement des eaux.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie et inversement.

### EN SECTEURS UA, UB, UC, UE ET 1AU, 1AUE

**Sur rue**, les clôtures ne doivent pas excéder 1,50 m et les haies ne doivent pas excéder 1,80 m.

Toutefois les clôtures pleines et les murs-bahut ne peuvent excéder une hauteur de 0,50 m. Ils peuvent néanmoins être surmontés d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage, etc.) dans la limite de 1,50 m de hauteur pour l'ensemble sur rue.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

**En limite séparative**, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m et les haies ne doivent pas excéder 2,00 m.

Toutefois les clôtures pleines et les murs-bahut ne peuvent excéder une hauteur de 0,50 m. Ils peuvent néanmoins être surmontés d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage, etc.) dans la limite de 1,80 m de hauteur pour l'ensemble en limite séparative.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

### EN SECTEURS UY ET 1AU

Les clôtures et les haies ne doivent pas excéder **2 m sur rue et en limite séparative**.

Toutefois les clôtures pleines et les murs-bahut ne peuvent excéder une hauteur de 0,60 m. Ils peuvent néanmoins être surmontés d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage, etc.) dans la limite de 2 m de hauteur pour l'ensemble sur rue et en limite séparative.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

### EN ZONES A ET N

Les clôtures sont adaptées en fonction du type d'occupation du sol autorisé sur la parcelle (grillage, barrière de bois, ...), de manière à avoir le moindre impact sur le paysage.

## TITRE IV — COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le CBS désigne la proportion des surfaces favorables au vivant (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle ou unité foncière.

Exiger l'atteinte d'un CBS donné permet de s'assurer globalement de la qualité environnementale d'un espace aménagé, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore notamment.

### Calcul du CBS

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante à la parcelle ou à l'unité foncière :

#### **CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle ou de l'unité foncière**

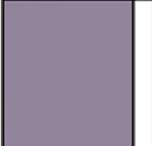
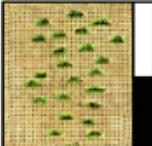
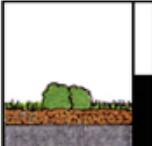
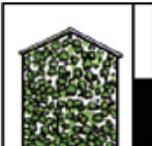
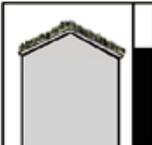
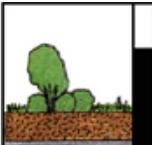
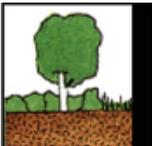
La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle : Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, selon sa valeur écologique. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable au vivant ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m<sup>2</sup> de pleine terre équivalent à 10 m<sup>2</sup> de surface favorable au vivant (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 et 0,7 respectivement. 10m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 7 m<sup>2</sup> de surface favorable au vivant (10x0,7).

**Coefficient valeur écologique par m<sup>2</sup> de type de surface**

**Description des types de surface**

	Surfaces imperméables <b>0,0</b>	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation <i>(par exemple : béton, bitume, dallage avec une couche de mortier, toiture)</i>
	Infiltration d'eau de pluie par m <sup>2</sup> de surface de toit <b>0,2</b>	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée. <u>Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée.</u>
	Surfaces semi-perméables <b>0,3</b>	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation <i>(par exemple : clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)</i>
	Surfaces semi-ouvertes <b>0,5</b>	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation <i>(par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, pavé drainant)</i>
	Espaces verts sur dalle <b>0,5</b>	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m <b>0,5</b>	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture <b>0,7</b>	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive
	Espaces verts sur dalle <b>0,7</b>	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre <b>1,0</b>	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune <i>(par exemple : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher, bassin, mare, noue)</i>

## TITRE V — ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Accès

#### EN TOUTES ZONES

Les accès aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles générales de desserte, défense contre incendie, protection civile, sécurité routière.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### Voirie

#### EN ZONE U ET AU

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions sont fonction du trafic à prévoir et de l'usage qu'elles supportent. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 3 habitations comportent, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

#### EN SECTEUR UY

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres ;
- les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

### Desserte par les réseaux

#### A- Eau potable

#### EN ZONES U ET AU

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

#### EN SECTEUR UY

*Pour les installations industrielles :*

L'alimentation en eau des installations industrielles s'effectue à partir des réseaux publics à condition que ceux-ci puissent fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles. L'insuffisance éventuelle des réseaux entraîne le refus du permis de construire.

*Pour les autres constructions :*

Les constructions à usage d'habitation autorisées doivent être raccordées au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

#### EN ZONES A ET N

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

## **B- Assainissement**

### **EN TOUTES ZONES**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

*Eaux résiduaires industrielles* : les installations industrielles se conformeront à la législation en vigueur.

## **C- Eaux pluviales**

### **EN ZONES U ET AU**

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

### **EN SECTEUR UY**

L'écoulement des eaux pluviales est dirigé :

- soit vers le réseau public existant
- soit vers les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement sont traitées sur le site avant rejet au réseau public ou tout autre exutoire.

### **EN ZONES A ET N**

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

## **D- Réseaux secs**

### **EN ZONES U ET AU**

Les réseaux d'électricité de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

# **PARTIE III**

## **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Les mots suivis d'un astérisque \* sont définis dans le lexique p.68.

## **ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BOUROGNE.

## **ARTICLE 2 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend :

**La zone urbaine (U)**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre I.

Elle regroupe les secteurs suivants :

- **UA** : zone mixte, à vocation principale d'habitat, qui comporte la majeure partie des constructions anciennes du village. Elle est en accord avec le périmètre délimité des abords lié aux fontaines-lavoirs et lavoir protégés au titre des Monuments Historiques.
- **UB** : zone mixte, à vocation principale d'habitat, qui comporte les constructions récentes du village. Quelques constructions anciennes y sont présentes et sont intégrées dans le tissu urbain récent.
- **UC** : zone mixte, à vocation principale d'habitat, où les constructions ont des volumes importants et accueillent des logements collectifs.
- **UE** : zone ayant pour vocation principale l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **UM** : zone accueillant des équipements militaires.
- **UY** : zone à vocation d'activités des secteurs secondaire et tertiaire.

**La zone à urbaniser (AU)** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II.

Elle concerne :

- un secteur urbanisable à court terme à vocation principale d'habitat (**1AU**), équipé par les viabilités publiques existantes ou en cours de réalisation : « Les Chenevières »,
- un secteur urbanisable à court terme à vocation principale d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics (**1AUe**) équipé par les viabilités publiques existantes ou en cours de réalisation : « La Varonne »,
- et un secteur urbanisable à court terme à vocation principale d'activités (**1AUy**), équipé par les viabilités publiques existantes ou en cours de réalisation : « Les Plutons ».

**La zone agricole (A)** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III.

Elle regroupe des exploitations et des terres agricoles. Elle peut accueillir des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **Ae**, où seuls les abris de pâture sont autorisés afin de préserver les milieux agronaturels.
- **As**, où seuls les constructions, installations et équipements liés à la station d'épuration sont autorisés.

**La zone naturelle et forestière (N)**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.

C'est une zone de protection :

- du paysage (haies, bosquets, vergers, etc.),
- des massifs forestiers et espaces boisés,
- des espaces naturels à protéger.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **Ne** : secteur de forte valeur écologique et paysagère aux protections renforcées ;
- **NL** : secteur à vocation de loisir ;
- **NLa** : secteurs accueillant les abris des associations de pêche et de chasse ;
- **NM** : secteur correspondant au terrain militaire.

# **TITRE I – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U)**

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

## Chapitre I<sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions

### A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail ☉	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie ☉
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration ☉	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau ☉
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☉	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique ☉	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

☉ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

### B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les nouvelles constructions à destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » exceptée la sous-destination « Bureau »
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ainsi que celles pouvant générer un périmètre de protection.
- Les travaux en vue de la création d'étangs.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- Les garages en bande (plus de 4 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- Les antennes relais.

### C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions à destination et sous-destination de « Commerce et activités de services » et « Bureau » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, code de l'environnement, ...). La surface de ces constructions est limitée à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et extensions\* à sous-destination « d'Industrie » liées à un siège d'activité existant à la date d'approbation du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
  - ou concernent des fouilles archéologiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, sauf si elles génèrent un périmètre de protection.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.
- Les garages en bande dès lors qu'ils sont liés à un programme de logements collectifs sur la même unité foncière.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque les constructions sont implantées selon un alignement de fait, les nouvelles constructions, les extensions\* et les reconstructions doivent respecter cet alignement. Une tolérance de  $\pm 2$  m par rapport à cet alignement de fait est autorisée.

En l'absence d'alignement de fait ou en cas d'impossibilité technique, les constructions doivent s'implanter à au moins 2 m des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent respecter un recul de 4 m par rapport au domaine public fluvial et aux voies ferrées.

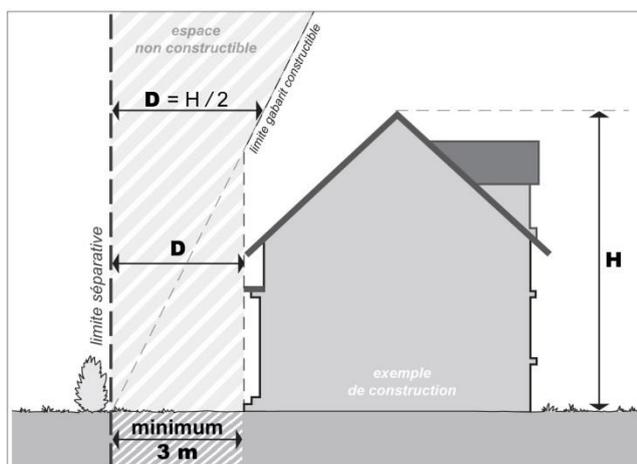
L'accès au garage est autorisé face à la voie dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

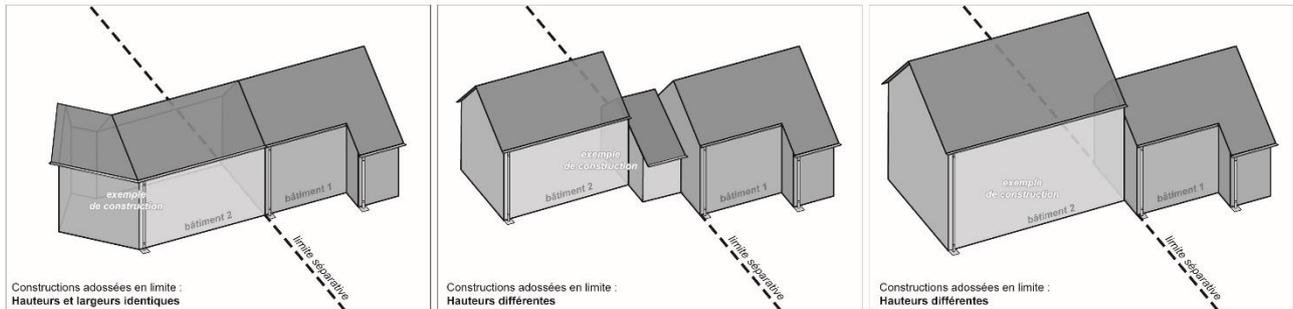
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en respectant le fait que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ( $H/2$ , minimum 3 m).
- soit en limite séparative.



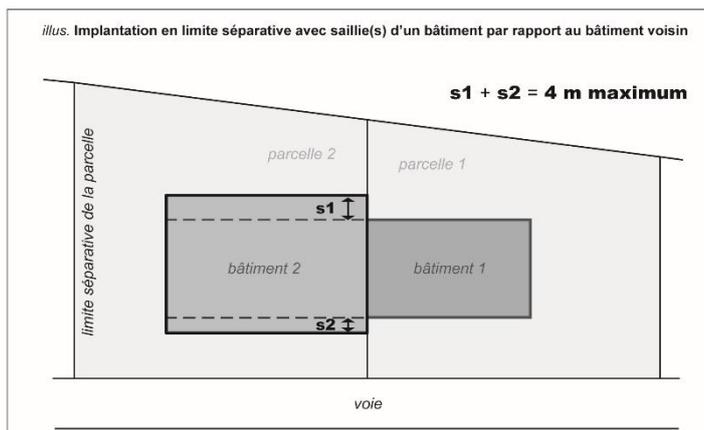
Lorsqu'une construction est déjà implantée en limite sur le fonds voisin, l'implantation d'une construction en limite n'est autorisée que :

- si elle est adossée à la construction sans comporter de saillie, qu'elle présente le même nombre de niveaux et qu'elle respecte les conditions suivantes :
  - même hauteur en tous points de la construction,
  - même largeur de façade en limite,
  - même toiture : débords\*, pente de toit et sens de faitage principal identiques.
- si elle présente une différence d'au moins un niveau, la construction doit alors comporter le même sens de faitage principal et ne doit pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc.).



En cas d'édification simultanée de constructions contiguës\* de part et d'autre de la limite séparative, les constructions doivent présenter :

- la même hauteur,
- la même typologie de toiture (pans de toitures comportant le même sens de faitage principal et les mêmes pentes de toit).



Dans ce cas, les constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 m « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc.).

Toutefois, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, les constructions peuvent s'implanter librement à condition que leur hauteur totale\* n'excède pas 2,50 mètres et que la surface de plancher, ou à défaut l'emprise au sol, soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les piscines extérieures (margelles comprises) doivent être implantées à au moins 2 m des limites séparatives.

Lorsque des constructions préexistantes ne respectent pas le recul minimal visé ci-dessus, leurs aménagements et extensions\* peuvent s'aligner avec les façades préexistantes desdites constructions.

### A3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture principal et 12 m au faîtage.

La hauteur des annexes\* est limitée à un seul niveau et à 6 m au faîtage.

Pour les équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

#### B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

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

Le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,3 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

Un aménagement paysager doit être réalisé lors de l'implantation de piscine.

Une liste d'essences locales est annexée au règlement.

#### D- Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées.  
*Le nombre de m<sup>2</sup> pris en compte est celui total après travaux.*

Il est exigé sur le terrain :

- par logement :

- 2 places de stationnement jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> ;  
dont au moins 1 place hors garage et allée d'accès au garage.

Pour les logements créés dans le cadre d'une rénovation ou réhabilitation de construction, le nombre de places de stationnement par logement intègre le ou les garages.

- pour les constructions destinées à un autre usage que le logement (cf. chapitre I<sup>er</sup>) :

- 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1 place par chambre, emplacement de tente, caravane, résidence mobile de loisirs, ou habitation légère de loisirs.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre total des emplacements est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### Chapitre III : Équipement et réseaux

*Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

## Chapitre I<sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions

### A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole ☉	Logement	Artisanat et commerce de détail ☉	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie ☉
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration ☉	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☉	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique ☉	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

☉ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

### B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les nouvelles constructions à destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » exceptée la sous-destination « Bureau ».
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole sont interdits.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ainsi que celles pouvant générer un périmètre de protection.
- Les travaux en vue de la création d'étangs.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- Les garages en bande (plus de 4 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- Les antennes relais.

### C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions à destination et sous-destination de « Commerce et activités de services » et « Bureau » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, code de l'environnement, ...). La surface de ces constructions est limitée à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et extensions\* à sous-destination « d'Industrie » liées à un siège d'activité existant à la date d'approbation du présent règlement.
- Les constructions et extensions\* à sous-destination « Exploitation agricole » liées à un siège d'exploitation existant à la date d'approbation du présent règlement. à condition que les constructions et extensions\* n'engendrent pas un agrandissement du périmètre de protection.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
  - ou concernent des fouilles archéologiques.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.
- Les garages en bande dès lors qu'ils sont liés à un programme de logements collectifs sur la même unité foncière.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- à au moins 3 m des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique,
- et à au moins 4 m des voies ferrées ou du domaine public fluvial.

Lorsque des constructions préexistantes ne respectent pas le recul minimal visé ci-dessus, leurs aménagements et extensions\* peuvent s'aligner avec les façades préexistantes desdites constructions.

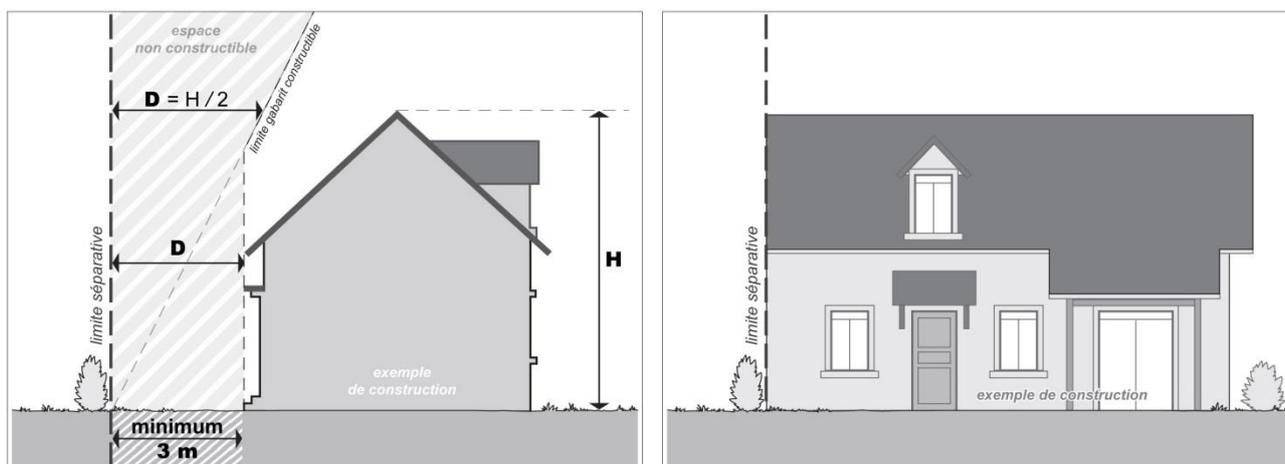
L'accès au garage est autorisé face à la voie dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

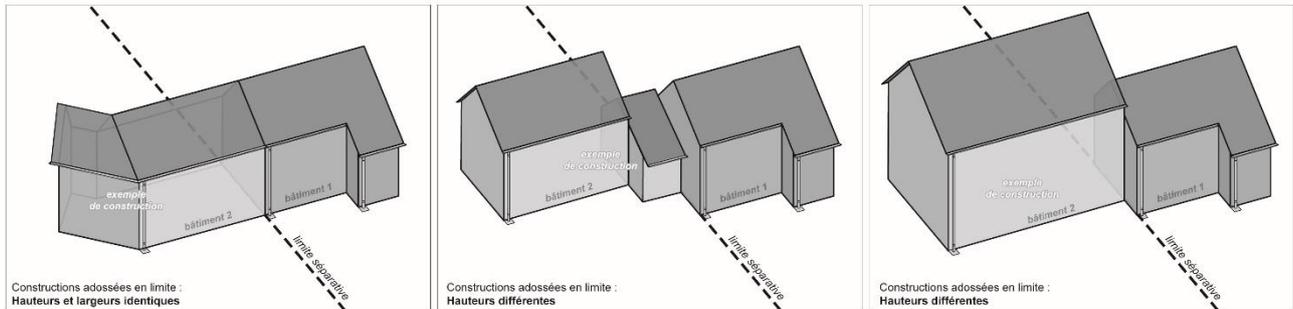
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en respectant le fait que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ( $H/2$ , minimum 3 m).
- soit en limite séparative.



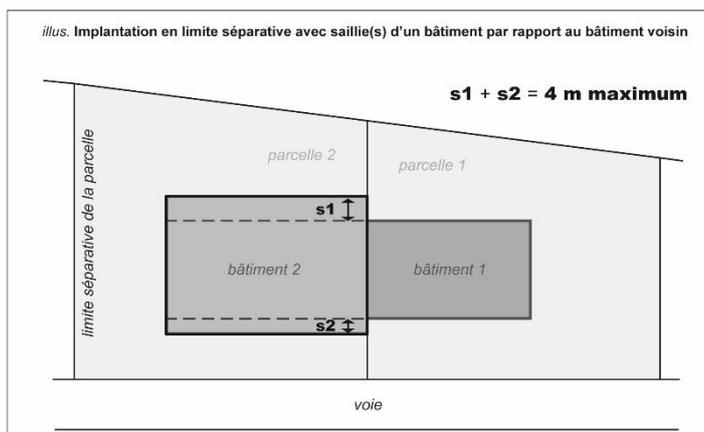
Lorsqu'une construction est déjà implantée en limite sur le fonds voisin, l'implantation d'une construction en limite n'est autorisée que :

- si elle est adossée à la construction sans comporter de saillie, qu'elle présente le même nombre de niveaux et qu'elle respecte les conditions suivantes :
  - même hauteur en tous points de la construction,
  - même largeur de façade en limite,
  - même toiture : débords\*, pente de toit et sens de faitage principal identiques.
- si elle présente une différence d'au moins un niveau, la construction doit alors comporter le même sens de faitage principal et ne doit pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc.).



En cas d'édification simultanée de constructions contiguës\* de part et d'autre de la limite séparative, les constructions doivent présenter :

- la même hauteur,
- la même typologie de toiture (pans de toitures comportant le même sens de faitage principal et les mêmes pentes de toit).



Dans ce cas, les constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 m « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc.).

Toutefois, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, les constructions peuvent s'implanter librement à condition que leur hauteur totale\* n'excède pas 2,50 mètres et que la surface de plancher, ou à défaut l'emprise au sol, soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les piscines extérieures (margelles comprises) doivent être implantées à au moins 2 m des limites séparatives.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

Toutefois, lorsque des constructions préexistantes ne respectent pas le recul minimal visé ci-dessus, leurs aménagements et extensions\* peuvent s'aligner avec les façades préexistantes desdites constructions.

### A3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture principal ou à l'acrotère et 10 m au faîtage.

La hauteur des annexes\* est limitée à un seul niveau et à 6 m au faîtage.

Pour les équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

#### B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

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

Le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,4 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

Un aménagement paysager doit être réalisé lors de l'implantation de piscine.

Une liste d'essences locales est annexée au règlement.

#### D- Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées.  
*Le nombre de m<sup>2</sup> pris en compte est celui total après travaux.*

Il est exigé sur le terrain :

- par logement :

- 2 places de stationnement jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> ;  
dont au moins 1 place hors garage et allée d'accès au garage.

Pour les logements créés dans le cadre d'une rénovation ou réhabilitation de construction, le nombre de places de stationnement par logement intègre le ou les garages.

- pour les constructions destinées à un autre usage que le logement (cf. chapitre I<sup>er</sup>) :

- 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1 place par chambre, emplacement de tente, caravane, résidence mobile de loisirs, ou habitation légère de loisirs.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre total des emplacements est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### Chapitre III : Équipement et réseaux

*Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC

## Chapitre I<sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions

### A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau ☉
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☉	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

☉ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

### B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les travaux en vue de la création d'étangs.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- Les garages en bande (plus de 4 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- Les nouvelles antennes relais.

### C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions à sous-destination d'« Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et de « Bureau » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, code de l'environnement, ...). La surface de ces constructions est limitée à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
  - ou concernent des fouilles archéologiques.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.
- Les garages en bande dès lors qu'ils sont liés à un programme de logements collectifs sur la même unité foncière.

## **Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **A- Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### **A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à leur hauteur, sans jamais être inférieur à 6 m.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

#### **A3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

La hauteur totale\* des constructions ne doit pas excéder 15 m.

Pour les équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur

## **B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

## **C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,3 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

Un aménagement paysager doit être réalisé lors de l'implantation de piscine.

Une liste d'essences locales est annexée au règlement.

## **D- Stationnement**

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées.  
*Le nombre de m<sup>2</sup> pris en compte est celui total après travaux.*

Il est exigé sur le terrain (hors garage) :

- pour les logement :
  - 1 place de stationnement jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> ;
- pour les constructions destinées à un autre usage que le logement :
  - 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

## **Chapitre III : Équipement et réseaux**

*Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

## Chapitre I<sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions

### A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement ☉	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau ☉
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☉	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

☉ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

### B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les travaux en vue de la création d'étangs.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- Les antennes relais.

### C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions à sous-destination d'« Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Bureau » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, code de l'environnement, ...). La surface de ces constructions est limitée à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions de la sous-destination « Logement » si la présence de personnes est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Les constructions à sous-destination de « Logement » sont intégrées à la construction principale et sont limitées à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
  - ou concernent des fouilles archéologiques.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 2 m des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul au moins égal à leur hauteur lorsque les limites séparatives sont des limites de zones UA ou UB, sans que ce recul ne soit inférieur à 3 m.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

#### A3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

En tous points de la construction, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m.

### B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

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

Le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,3 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

Une liste d'essences locales est annexée au règlement.

### D- Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées et doit répondre aux besoins de l'activité.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent comporter des espaces ombragés. Il est exigé la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de parking.

## Chapitre III : Équipement et réseaux

*Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UM

## Chapitre I<sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions

### A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement ☉	Artisanat et commerce de détail ☉	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☉	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement ☉	Restauration ☉	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☉	Entrepôt ☉
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☉	Bureau ☉
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique ☉	Équipements sportifs ☉	
		Cinéma ☉	Autres équipements recevant du public ☉	

☉ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

### B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées au point C.

### C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions et équipements liés aux activités de l'Armée.
- Les travaux d'infrastructures routières et les équipements qui y sont liés.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
  - ou concernent des fouilles archéologiques.

## **Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **A- Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent s'implanter à au moins 35 m de la RD 1019.

#### **A3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m à l'égout de toiture principal ou à l'acrotère. Pour les ouvrages techniques tels que les cheminées, silos, ou grues, la hauteur maximale peut être dépassée en cas de nécessité.

### **B- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,5 dont au moins 0,2 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

## **Chapitre III : Équipement et réseaux**

*Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY

## Chapitre I<sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions

### A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement ☉	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

☉ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

### B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les travaux en vue de la création d'étangs.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux autorisés sous condition au point C.
- L'installation de terrain de camping et caravanage.

### C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions de la sous-destination « Logement » si la présence de personnes est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des autres constructions autorisées dans la zone. Les constructions à sous destination de « Logement » sont intégrées à la construction principale (sauf impossibilité technique) et sont limitées à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
  - ou concernent des fouilles archéologiques.
- Les dépôts à conditions :
  - d'éviter les risques et nuisances éventuels ;
  - de les insérer dans le paysage, masqués par la végétation ou à l'arrière des constructions existantes.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars isolés plus de trois mois par an consécutifs ou non.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.

## **Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **A- Volumétrie et implantation des constructions**

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 8 m des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique,
- et à au moins 4 m du domaine public fluvial ou des voies ferrées.

Lorsque des constructions préexistantes ne respectent pas le recul minimal visé ci-dessus, leurs aménagements et extensions\* peuvent s'aligner avec les façades préexistantes desdites constructions.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, si elles ne sont pas intégrées à la construction liée à l'activité, ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

### **B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

### **C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,3 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Toute nouvelle implantation doit donc s'intégrer par son aspect, sa forme, son volume, ses couleurs, ...dans le paysage urbain préexistant.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent comporter des espaces ombragés. Il est exigé la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de parking.

### **D- Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations est assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de place de stationnement à créer pour le personnel, les visiteurs et les livreurs devra correspondre aux besoins estimés pour le type d'activité.

## **Chapitre III : Équipement et réseaux**

*Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.*

## **TITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE À URBANISER (1AU)**

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs 1AU, 1AUe et 1AUy.

Les modalités d'aménagement de ces dernières figurent également dans la pièce 4 relative aux Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), qu'il convient de consulter en parallèle.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

## Chapitre I<sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions

### A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau ☉
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☉	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

☉ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

### B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les travaux en vue de la création d'étangs.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- Les garages en bande (plus de 4 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- Les antennes relais.

### C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone fondée sur les principes suivants :
  - les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
  - les implantations sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
  - les voies principales internes sont conçues de manière à faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes existants.

L'aménagement peut donc se réaliser par tranches homogènes, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone et qu'il respecte les principes définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de la 1<sup>ère</sup> tranche ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la zone 1AU. L'ouverture à l'urbanisation de la ou des tranches suivantes est conditionnée, pour chaque nouvelle tranche :

- à l'obtention des permis de construire pour au moins 50% des lots prévus par le permis d'aménager de la tranche précédente,
- à l'accord d'au moins 60% des DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) des permis déposés au sein de la tranche précédente.

- Les constructions à sous-destination de « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Bureau » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, code de l'environnement, ...). La surface de ces constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
  - ou concernent des fouilles archéologiques.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.
- Les garages en bande dès lors qu'ils sont liés à un programme de logements collectifs sur la même unité foncière.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale des constructions à usage d'habitation doit s'implanter dans une bande comprise entre 2 et 8 m par rapport aux voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'accès au garage est autorisé face à la voie dès lors qu'il respecte un recul compris entre 5 et 8 m par rapport aux voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

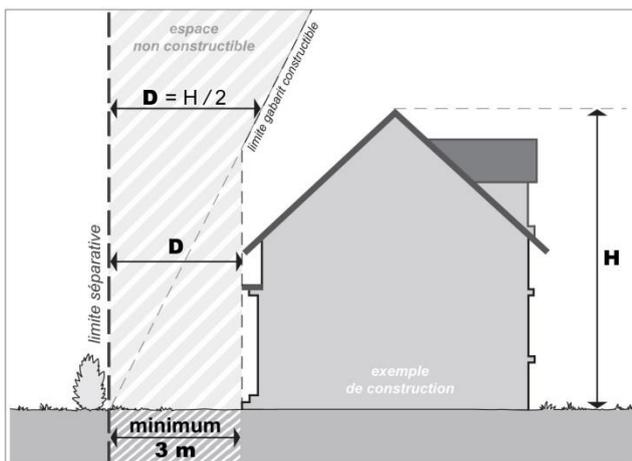
Les piscines extérieures (margelles comprises) doivent être implantées à au moins 2 m des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

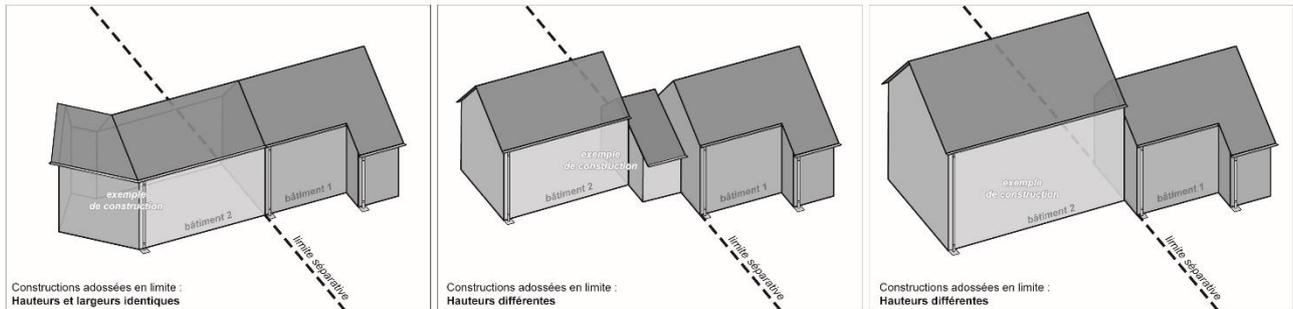
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en respectant le fait que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ( $H/2$ , minimum 3 m).
- soit en limite séparative.



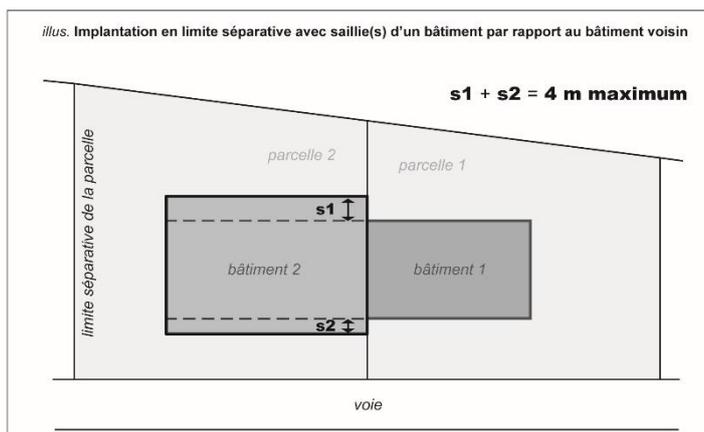
Lorsqu'une construction est déjà implantée en limite sur le fonds voisin, l'implantation d'une construction en limite n'est autorisée que :

- si elle est adossée à la construction sans comporter de saillie, qu'elle présente le même nombre de niveaux et qu'elle respecte les conditions suivantes :
  - même hauteur en tous points de la construction,
  - même largeur de façade en limite,
  - même toiture : débords\*, pente de toit et sens de faitage principal identiques.
- si elle présente une différence d'au moins un niveau, la construction doit alors comporter le même sens de faitage principal et ne doit pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc.).



En cas d'édification simultanée de constructions contiguës\* de part et d'autre de la limite séparative, les constructions doivent présenter :

- la même hauteur,
- la même typologie de toiture (pans de toitures comportant le même sens de faitage principal et les mêmes pentes de toit).



Dans ce cas, les constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 m « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc.).

Toutefois, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, les constructions peuvent s'implanter librement à condition que leur hauteur totale\* n'excède pas 2,50 mètres et que la surface de plancher, ou à défaut l'emprise au sol, soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les piscines extérieures (margelles comprises) doivent être implantées à au moins 2 m des limites séparatives.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

Toutefois, lorsque des constructions préexistantes ne respectent pas le recul minimal visé ci-dessus, leurs aménagements et extensions\* peuvent s'aligner avec les façades préexistantes desdites constructions.

### A3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture principal ou à l'acrotère et 10 m au faîtage.

La hauteur des annexes\* est limitée à un seul niveau et à 6 m au faîtage.

Pour les équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur

#### B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

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

Le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,5 dont au moins 0,3 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

Les arbres existants doivent être conservés. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être replantés à raison de deux arbres créés pour un arbre supprimé.

Un aménagement paysager doit être réalisé lors de l'implantation de piscine.

Une liste d'essences locales est annexée au règlement.

#### D- Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées.  
*Le nombre de m<sup>2</sup> pris en compte est celui total après travaux.*

Il est exigé sur le terrain :

- par logement :
  - 2 places de stationnement jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> ;  
dont au moins 1 place hors garage et allée d'accès au garage.
- pour les constructions destinées à un autre usage que le logement (cf. chapitre I<sup>er</sup>) :
  - 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - 1 place par chambre, emplacement de tente, caravane, résidence mobile de loisirs, ou habitation légère de loisirs.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre total des emplacements est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### Chapitre III : Équipement et réseaux

*Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

## Chapitre I<sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions

### A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

### B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les travaux en vue de la création d'étangs.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- Les antennes relais.

### C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone fondée sur les principes suivants :
  - les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
  - les implantations sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
 L'aménagement peut donc se réaliser par tranches homogènes, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone et qu'il respecte les principes définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
  - ou concernent des fouilles archéologiques.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.

## **Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **A- Volumétrie et implantation des constructions**

Les constructions doivent s'implanter à au moins 2 m des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

En tous points de la construction, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m.

### **B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

### **C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,5 dont au moins 0,2 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

Une liste d'essences locales est annexée au règlement.

### **D- Stationnement**

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées et doit répondre aux besoins de l'activité.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent comporter des espaces ombragés. Il est exigé la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de parking.

## **Chapitre III : Équipement et réseaux**

*Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUy

## Chapitre I<sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions

### A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement ☉	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

☉ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

### B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les travaux en vue de la création d'étangs.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux autorisés sous condition au point C.
- L'installation de terrain de camping et caravanage.

### C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone fondée sur les principes suivants :
  - les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
  - les implantations sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
  - les voies principales internes sont conçues de manière à faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes existants.

L'aménagement peut donc se réaliser par tranches homogènes, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone et qu'il respecte les principes définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

- Les constructions de la sous-destination « Logement » si la présence de personnes est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des autres constructions autorisées dans la zone. Les constructions à sous destination de « Logement » sont intégrées à la construction principale et sont limitées à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
  - ou concernent des fouilles archéologiques.

- Les dépôts à conditions :
  - d'éviter les risques et nuisances éventuels ;
  - de les insérer dans le paysage, masqués par la végétation ou à l'arrière des constructions existantes.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars isolés plus de trois mois par an consécutifs ou non.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.

## **Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

---

### **A- Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A1 – EMPRISE AU SOL\***

---

L'emprise au sol\* maximale des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

#### **A2- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m à l'égout de toiture principal ou à l'acrotère. Pour les ouvrages techniques tels que les cheminées, silos, ou grues, la hauteur maximale peut être dépassée en cas de nécessité.

Pour les équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur

### **B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

### **C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,3 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Toute nouvelle implantation doit donc s'intégrer par son aspect, sa forme, son volume, ses couleurs, ...dans le paysage préexistant.

Les talus et autres espaces libres non utilisés par l'activité sont obligatoirement engazonnés ou plantés. Les arbres utilisés sont à moyen et à grand développement correspondant aux essences existantes sur le site.

Les fonds de parcelles doivent être particulièrement soignés et aménagés. Les zones de stockage doivent être positionnées judicieusement, de manière à ne pas dénaturer le site. Si elles ne sont pas intégrées à la construction, elles doivent être isolées par des haies vives, des bosquets ou un couvert végétal.

Les aires de stationnement à l'air libre font l'objet d'un traitement paysager (mélange d'arbres de haute tige et d'arbustes). Dans la mesure du possible, les aires de stationnement sont découpées en unités paysagères afin de rompre la monotonie.

Les parkings sont aménagés avec un arbre pour 4 places de stationnement (arbre conservé ou planté).

## **D- Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations est assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé sur le terrain 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Si un parking mutualisé se situe à moins de 300 m, le seuil est relevé à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans la mesure du possible le stationnement sur parcelle se fera pour partie sous les bâtiments, dans le respect du relief existant.

Des dispositifs couverts réservés au stationnement des deux-roues doivent être prévus pour toute opération ; ils doivent être réalisés en correspondance avec les besoins du personnel et des visiteurs (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

Les opérations de chargement et de déchargement sont interdites sur les voies publiques. Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution de la totalité des véhicules de service et de livraison sur les parcelles.

Les espaces de stationnement en front bâti doivent être particulièrement soignés.

Les matériaux utilisés pour les sols doivent être adaptés au trafic qu'ils supportent et avoir une bonne tenue dans le temps.

Des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sont privilégiées pour la réalisation de ces parkings (revêtement « perméable »).

## **Chapitre III : Équipement et réseaux**

*Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.*

## **TITRE III – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A)**

**Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité****A- Destinations et sous-destinations autorisées**

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement ☉	Artisanat et commerce de détail ☉	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

☉ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

**B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux autorisés sous condition au point C.
- Les travaux en vue de la création d'étangs ou de l'extension des miroirs des plans d'eau existants.

**C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole, sous condition que les bâtiments des nouveaux sièges d'exploitation soient implantés à une distance minimale de 50 mètres par rapport à la limite des zones urbaines et à urbaniser.
- Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes\*) nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole d'élevage et à son gardiennage, et implantées à proximité immédiate du siège d'activité, dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.
- Les activités d'artisanat et commerce de détail, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole, qu'elles en constituent une activité accessoire et qu'elles respectent la réglementation en vigueur, à l'exemple des locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
  - ou concernent des fouilles archéologiques.
- Les installations, infrastructures et équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec le caractère agricole de la zone.
- En secteur **Ae**, seuls les abris pour animaux liés à une exploitation agricole sont autorisés.
- En secteur **As**, seuls les équipements liés à la station d'épuration ainsi que les travaux et installations nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.
- En secteurs **A** et **Ae**, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, seules sont autorisées les extensions\* et annexes\* aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, à condition que, par rapport à l'état initial :
  - pour l'ensemble des extensions\*, la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
  - et pour l'ensemble des annexes\*, la surface de plancher, ou à défaut l'emprise au sol, créée n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.

Cette règle ne s'applique qu'aux constructions bénéficiant d'une zone d'implantation délimitée sur le règlement graphique.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 10 m par rapport à l'alignement des voies départementales,
- 4 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique,
- 4 m par rapport à la limite du domaine public fluvial ou des voies ferrées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension\* d'une construction déjà existante.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

En secteur **As**, les constructions sont autorisées jusqu'en limite du domaine public.

#### A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 4 m des limites séparatives.

Lorsque les limites séparatives sont des limites de zones U ou AU, les reculs imposés par la réglementation en vigueur sont comptés à partir de la limite de zone et non de l'habitation, sauf construction ou extension\* d'une exploitation existante.

Lorsque les limites séparatives sont des limites de zones U ou AU, les constructions et installations agricoles doivent s'implanter par rapport à la limite de zone avec un recul au moins égal à leur hauteur, sans être inférieur à 50 mètres, sauf construction ou extension\* d'une exploitation existante.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

En secteur **As**, les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

#### A3- EMPRISE AU SOL\*

En secteur **Ae**, l'emprise au sol\* des abris pour animaux ne doit pas excéder 25 m<sup>2</sup>.

En secteur **As**, par rapport à l'état initial du site à la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol\* générée par des extensions\* ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>.

#### A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

##### Destination 'Exploitation agricole' :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout principal du toit. Pour les ouvrages techniques tels que les silos, la hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessité.

En secteur **Ae**, la hauteur totale\* des abris pour animaux ne doit pas excéder 3,50 m.

##### Autres destinations autorisées :

La hauteur ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture principal ou à l'acrotère et 10 m au faîtage.

En secteur **As**, la hauteur totale\* des constructions ne doit pas excéder 7 m.

### **B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

### **C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les plantations existantes sont conservées (arbres isolés, alignements, haies). En cas d'impossibilité, elles doivent être recréées.

Un aménagement paysager doit être réalisé lors de l'implantation de piscine.

### **D- Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

*Pour les constructions à destination d'Artisanat et commerce de détail, au minimum :*

- 3 places de stationnement.

## **Chapitre III : Équipement et réseaux**

*Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.*

## **TITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)**

**Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité****A- Destinations et sous-destinations autorisées**

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement ☉	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs ☉	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public ☉	

☉ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

**B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- La sous-destination « Autres équipements recevant du public », sauf en secteurs **NL**, **NLa** et **NLa**.
- Les sous-destinations « Équipements sportifs », sauf en secteur **NL**.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux autorisés sous condition au point C.
- Les travaux en vue de la création d'étangs ou de l'extension des miroirs des plans d'eau existants.
- En secteur **Ne**, sont interdits :
  - les constructions et installations,
  - les affouillements et exhaussement de sol, y compris le drainage, à l'exception de ceux admis sous condition au point C,
  - l'imperméabilisation du sol ou des rives (sauf ponctuellement pour permettre leur accessibilité),
  - les remblais, quelle que soit l'épaisseur (sauf en cas d'aménagement pour la mise en valeur du lieu)
  - et le comblement des cours d'eau, notamment des rus.

**C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis :

- Les installations, infrastructures et équipements d'intérêt public nécessaires à des équipements collectifs, si leur implantation est compatible avec le caractère naturel ou forestier de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).
- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.
- Dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, seules sont autorisées les extensions\* et annexes\* aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, à condition que, par rapport à l'état initial :
  - pour l'ensemble des extensions\*, la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
  - et pour l'ensemble des annexes\*, la surface de plancher, ou à défaut l'emprise au sol, créée n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.

Cette règle ne s'applique qu'aux constructions bénéficiant d'une zone d'implantation délimitée sur le règlement graphique.

- En secteur **NLa**, seuls les équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour tenir des réunions ou assurer la permanence d'une association sont autorisés tant qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- En secteur **NM**, les équipements, aménagements et constructions légères destinés à l'exercice des activités militaires d'instruction et manœuvre, y compris la création et l'élargissement de routes et de pistes.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

*Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement et bénéficiant d'une zone d'implantation délimitée sur le règlement graphique :*

Le long des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent s'implanter à au moins 3 m.

L'accès au garage est autorisé face à la voie dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### A2- EMPRISE AU SOL\* ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

*Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement et bénéficiant d'une zone d'implantation délimitée sur le règlement graphique :*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture principal ou à l'acrotère et 10 m au faitage.

La hauteur des annexes\* est limitée à un seul niveau et à 6 m au faitage.

En secteur **NLa** :

- par rapport à l'état initial de la construction à la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol\* générée par des extensions\* ne doit pas excéder 15 m<sup>2</sup>,
- les constructions ne peuvent pas excéder 4 m de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En secteur **NM**, les constructions ne peuvent pas excéder 3 m de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

En secteur **NM**, les abris sont traités de manière à être le moins visible dans le paysage et en ayant un aspect le plus naturel possible afin de s'intégrer au milieu naturel ou boisé. Ils doivent être en matériau naturel, celui-ci pouvant être laissé brut ou peint dans des teintes sombres (couleur bois, brun ou vert).

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

Les plantations existantes seront conservées (arbres isolés, alignements, haies). En cas d'impossibilité, elles devront être recrées.

## Chapitre III : Équipement et réseaux

*Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.*

## Lexique

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Combles**

Les combles s'entendent comme un ensemble constitué par la charpente et la couverture. C'est l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Les combles aménageables constituent un étage pouvant être habitable.

### **Constructions contiguës**

Corps de bâtiment accolés ne présentant pas d'intervalle. Ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière...).

### **Débord (de toit, de toiture)**

Le débord de toit doit être calculé sans l'égout.

### **Emprise au sol**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Hauteur totale**

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

### **Lucarne**

Fenêtre de forme variée faisant généralement saillie, aménagée dans le toit d'un bâtiment pour donner du jour et de l'air aux combles\*.

### **Modénature**

Ensemble des moulures et autres décorations en saillie sur une façade (corniche, bandeau, chaînage, encadrements, modillons, etc.)

### **Reconstruction à l'identique**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## Annexe

# Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles

nom latin	nom français	couleur des fleurs période de floraison		taille maximale	autres indications
Espèces arborescentes					
sols non humides					
<i>Fagus sylvatica</i>	hêtre			40 m	fruits comestibles
<i>Quercus robur</i>	chêne pédonculé			25 m à +	
<i>Carpinus betulus</i>	charme	■		10 à 25 m	
<i>Prunus avium</i>	merisier			15 m	CR fruits comestibles
<i>Populus tremula</i>	peuplier tremble	■		20 m	CR
<i>Sorbus aucuparia</i>	sorbier des oiseleurs			15 m	CR
<i>Fraxinus excelsior</i>	frêne élevé			25 à 40 m	CR
<i>Acer pseudoplatanus</i>	érable sycomore	■		30 m	CR
sols humides					
<i>Fraxinus excelsior</i>	frêne élevé			25 à 40 m	CR
<i>Salix alba</i>	saule blanc			20 m	CR vannerie
<i>Salix fragilis</i>	saule fragile			15 m	CR
<i>Alnus glutinosa</i>	aulne glutineux	■		20 m	CR
<i>Betula pendula</i>	bouleau blanc, b. verruqueux	■		25 m	CR
<i>Populus tremula</i>	peuplier tremble	■		20 m	CR
Espèces arbustives					
sols non humides					
<i>Cytisus scoparius</i>	genêt à balais	■		2 m	P ● plante faiblement toxique
<i>Cornus sanguinea</i>	cornouiller sanguin			4 m	● feuillage automnal pourpre
<i>Rosa canina aggr.</i>	rosier des chiens	■		0.5 à 3 m	É ●
<i>Evonymus europaeus</i>	fusain d'Europe	■		1 à 5 m	fruits et feuillage automnal
<i>Rhamnus cathartica</i>	nerprun purgatif	■		3 m	
<i>Rosa arvensis</i>	rosier des champs	■		1 à 2 m	
<i>Corylus avellana</i>	noisetier	■		5 m	fruits comestibles
<i>Crataegus laevigata</i>	aubépine épineuse			4 m	●
<i>Ilex aquifolium</i>	houx			10 m	É ● baies rouges toxiques
<i>Lonicera xylosteum</i>	camerisier des haies			2 m	
<i>Ribes uva-crispa</i>	groseiller à maquereaux	■		60 à 150 cm	É ● baies comestibles
<i>Salix capraea</i>	saule marsault, saule des chèvres	■		9 m	CR
<i>Crataegus monogyna coll.</i>	aubépine monogyne	■		4 m	É ●
<i>Ribes nigrum</i>	cassissier	■		2 m	● baies comestibles
<i>Ribes rubrum</i>	groseiller rouge	■		2 m	● baies comestibles
<i>Sambucus nigra</i>	sureau noir	■		7 m	CR ● baies noires comestibles
sols humides					
<i>Salix aurita</i>	saule à oreillettes	■		2 m	CR
<i>Salix triandra</i>	saule à 3 étamines	■		5 m	CR vannerie
<i>Salix viminalis</i>	saule des vanniers	■		15 m	CR vannerie
<i>Salix capraea</i>	saule marsault, saule des chèvres	■		9 m	CR
<i>Viburnum opulus</i>	viorne obier	■		4 m	
<i>Evonymus europaeus</i>	fusain d'Europe	■		1 à 5 m	fruits et feuillage automnal
Lianes					
<i>Bryonia dioica</i>	bryone dioïque, navet du diable			4 m	plante toxique
<i>Clematis vitalba</i>	clématite vigne-blanche			8 m	
<i>Hedera helix</i>	lierre grim pant	■		20 m	fruits utilisés en brasserie
<i>Humulus lupulus</i>	houblon	■		3 à 6 m	
<i>Lathyrus latifolius</i>	gesse à large feuilles	■		1 à 3 m	
<i>Calystegia sepium</i>	liseron des haies	■		jusqu'à 3 m	CR

Pour permettre à une faune diversifiée de s'installer, il importe de conserver toujours un mélange d'essences, ainsi que de diversifier les strates.  
 Il est tout de même possible d'ajouter à ces espèces locales quelques espèces ornementales (jusqu'à 1/4 à 1/3 des plantations afin de conserver le rôle écologique de la haie vis à vis des insectes).

- P espèce persistante
- É espèce épineuse
- CR espèce à croissance rapide
- floraison parfumée

