

Département de la  
Saône-et-Loire

Ville de  
**PARAY-LE-MONIAL**



**5**

Règlement



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE  
Tel. : 04 77 67 83 06  
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme



### Révision n°1 du P.L.U.

**APPROBATION PLU le :**  
**27/06/2005**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 27 Juin 2005

**REVISION GENERALE  
DU PLU N°1 :**

**Approbation du PLU :**  
**30/01/2012**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 30 Janvier 2012

**REVISIONS SIMPLIFIEES  
ET MODIFICATIONS**

- Révision simplifiée : 01/10/2007

- Modification : 01/10/2007

- Révision simplifiée : 05/10/2009

- Modification : 05/10/2009

-



## SOMMAIRE

	Pages
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>2</b>
<b>SOUS-TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES</b>	<b>3</b>
Champ d'application territorial du plan.....	3
Portée respective du règlement et des autres législations.....	3
Division du territoire en zones.....	4
Adaptations mineures.....	4
Reconstruction à l'identique en cas de sinistre - restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.....	5
Permis de démolir.....	5
<b>SOUS-TITRE II DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES.....</b>	<b>6</b>
Accès et voirie.....	6
Desserte par les réseaux.....	7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	9
Hauteur.....	10
Stationnement.....	10
<b>SOUS-TITRE III DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES.....</b>	<b>11</b>
Aspect extérieur.....	11
 <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	 <b>16</b>
Règlement de la <b>zone UA</b> .....	17
Règlement de la <b>zone UB</b> .....	23
Règlement de la <b>zone UC</b> .....	28
Règlement de la <b>zone UE</b> .....	33
Règlement de la <b>zone UH</b> .....	39
Règlement de la <b>zone UP</b> .....	43
Règlement de la <b>zone UX</b> .....	47
 <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ...</b>	 <b>52</b>
Règlement de la <b>zone AU1</b> .....	53
Règlement de la <b>zone AU2 et AU2x</b> .....	59
 <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	 <b>63</b>
Règlement de la <b>zone A</b> .....	64
 <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....</b>	 <b>70</b>
Règlement des <b>zones N, Na, Ne, NI, Nr, Ns, Nc, Nt, Nv, Nf</b> .....	71





## TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent **Titre I** est composé de deux parties :

- le **Sous-Titre I**, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,
- le **Sous-Titre II**, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.
- le **Sous-Titre III**, relatif aux prescriptions architecturales et paysagères



## SOUS-TITRE I

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

#### Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **PARAY-LE-MONIAL**.  
Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

#### Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

##### a) Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme

Sont et demeurent en vigueur les dispositions du règlement national d'urbanisme du Code de l'urbanisme, notamment les articles :

- R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- R.111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code général des collectivités territoriales
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le code rural
- les autres réglementations et législations en vigueur.



### **c) Prévalent sur le P.L.U.**

- Les servitudes d'utilité publique.

Servitudes affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Liste et plan annexés au P.L.U.

### **d) Règles de lotissement et du Plan Local d'Urbanisme**

Les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans les documents approuvés des lotissements sont maintenues en vigueur dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme (articles L.442-1 et suivants).

### **e) Prise en compte du risque d'inondation**

Dans les espaces soumis à des risques d'inondation, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les demandes d'occupations et d'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation, conformément aux dispositions en vigueur.

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis des services de la Direction Départementale des Territoires, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- Du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondable (JO du 10 avril 1994)
- Du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996)

## **Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines**

(articles L.123.2 - R. 123.4 - R.123.5)

les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser**

(articles L.123.1 - R.123.4 - R.123.6)

les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles**

(articles R.123.4 et R.123.7)

les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières**

(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

## **Article DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

### **Selon l'Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme**

*"Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" ...*



Par "*adaptations mineures*", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### **Selon l'article L.123-5 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.

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

### **Article DG 5 - ART L.111.3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE - RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS**

#### **Rappel Art L.111.3 du Code de l'Urbanisme :**

*La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si 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.*

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

Les dispositions de l'article L.111.3 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme.

### **Article DG 6 - ART R.421-28- PERMIS DE DEMOLIR**

En application des articles L.421-3 et R.421-28b et c du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir pour tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ou située dans le champ de visibilité d'un monument historique (périmètre des 500 mètres).



**SOUS-TITRE II**

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES**

**Article DG 7 - ACCÈS ET VOIRIES**

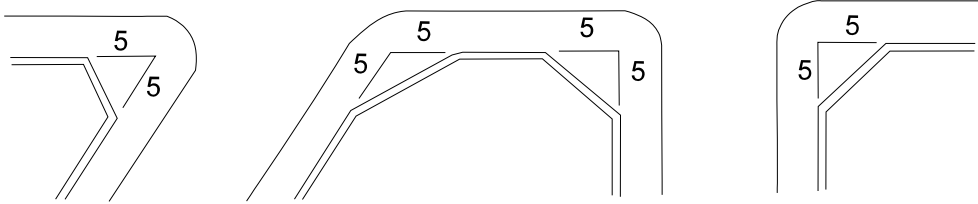
**1. Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Les permis de construire seront refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, positionnés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

**Le long des voies communales**, les nouveaux accès privés seront soumis à permission de voirie instruite au nom de la commune ou de la communauté de communes.

**Le long des routes départementales**, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

**2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

Les voies doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnement et participer à une bonne desserte du quartier, en comptabilité, le cas échéant, avec les orientations particulières d'aménagement.





**Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dès lors qu'elles desservent des opérations de plus de cinq lots.**

### **3. Réglementation applicable aux routes classées à grande circulation**

- *Application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme*

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

	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE
RN 79	100 m

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Le plan local d'urbanisme dispose d'une étude réalisée au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui permet de réduire ce recul à l'intérieur de la zone économique UX à 35 mètres.

	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE
RN 79 à l'intérieur de la zone UX	35 m

## **Article DG 8 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. Eau potable :**

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Dans les zones A et N, la desserte par sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'installation d'établissements économiques ou industriels requérant des capacités de protection incendie supérieure à la capacité du réseau de la collectivité, le demandeur devra prendre à sa charge les aménagements nécessaires.

### **2. Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement par canalisations souterraines, s'il existe.

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.



Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseaux, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les rejets des assainissements non collectifs dans les fossés sont soumis à autorisation de la collectivité compétente.

### **3. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales ainsi que les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbés en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que les puits d'infiltration.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau unitaire de la collectivité est insuffisant, il pourra être imposé un bassin de rétention des eaux pluviales dimensionnées selon la taille de l'opération.

### **4. Réseaux secs : réseaux privés d'électricité, de téléphone et de télédistribution à construire ou à rénover:**

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain ou en pose discrète entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones A et N du PLU.

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public et de couleur harmonisée avec le fonds sur lequel elles sont installées. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.



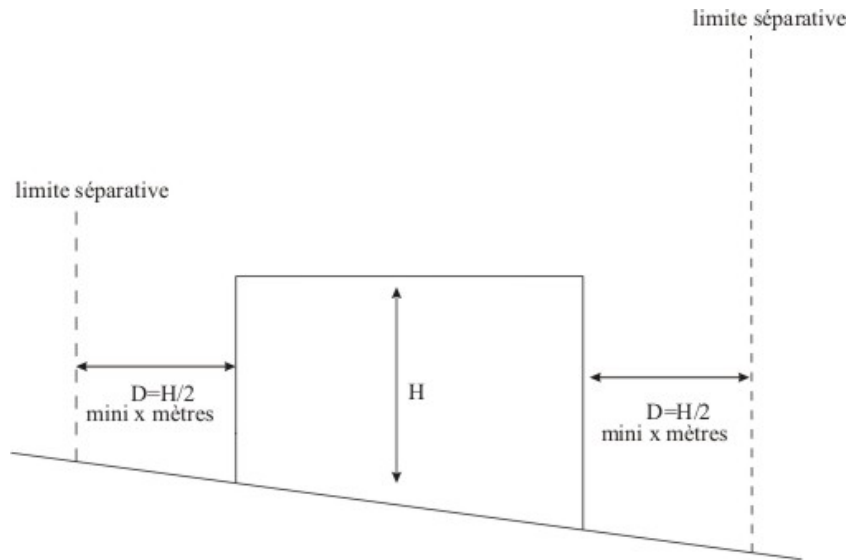
**Article DG 9- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1- Constructions implantées en limites séparatives latérales ou de fond de terrain :**

- les débords de toiture et les saillies sont interdits.

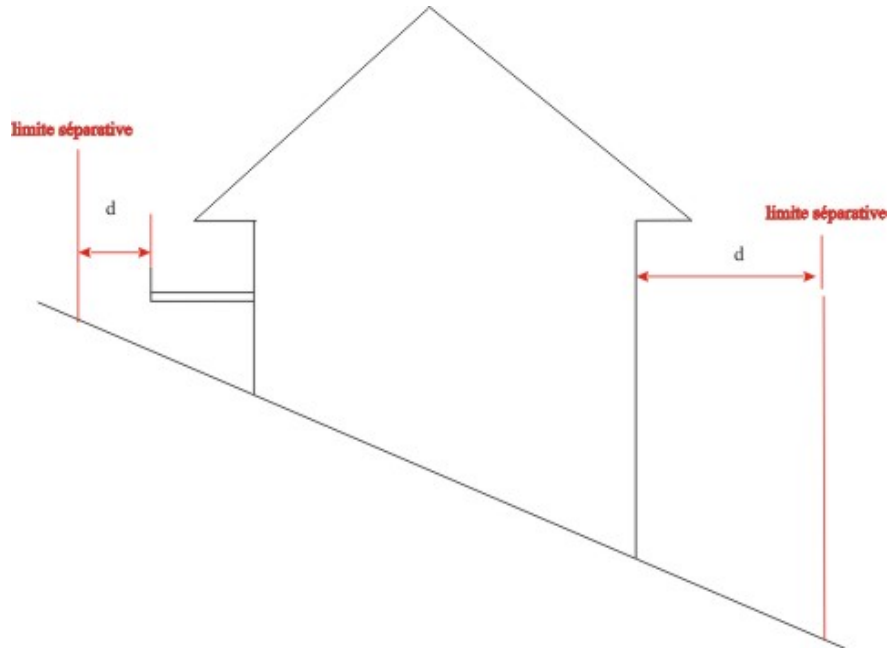
**2- Constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de terrain**

- le recul d'une construction est mesuré perpendiculairement, de la façade de la construction au point le plus proche de la limite concernée.
- La référence de hauteur pour le calcul de la distance de retrait de la construction est comptée au droit du milieu de la façade de construction jusqu'au faîtage.



$$D=H/2$$

- A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures (maximum 0,60cm) et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires), les systèmes de récupération des eaux pluviales, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée.

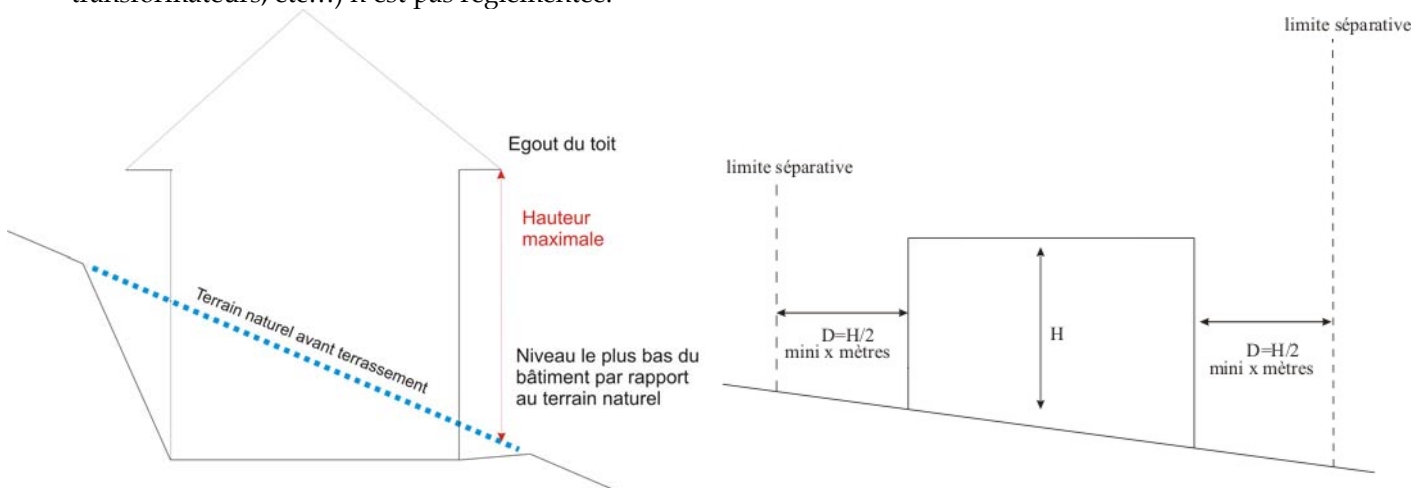


### Article DG 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture (toiture en pente) ou au point bas de l'acrotère (toiture terrasse). Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc...) n'est pas réglementée.



Article 10 : hauteur à l'égout du toit

Article 7 : pour calculer le recul par rapport aux limites, il s'agit de la hauteur totale de la construction qui sert de référence.

### Article DG 11 - STATIONNEMENT

Les règles concernant le stationnement s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.



Le stationnement des véhicules (garages, places, parcs de stationnement) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics. Il doit être implanté de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures aux constructions.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.

NB / 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



### SOUS-TITRE III

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGÈRES

#### Article DG 12 - ASPECT EXTERIEUR

*- Les présentes dispositions s'appliquent aux constructions dans les zones UA, UB, UC, UE, AU, A et N (sauf installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif) (les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la Commune, afin de préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement existant) :*

*- Il peut être éventuellement appliqué des prescriptions architecturales différentes, des règles spécifiques supplémentaires à l'intérieur du périmètre des Monuments Historiques, par l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.) (ce périmètre figure sur le plan des servitudes).*

#### *Principes Généraux :*

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au bâti existant, au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant.

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'adjonctions, ou d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles définies au présent article ne s'appliquent pas. Cependant leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.



## A - CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES

### a) Toiture

#### - Dispositions applicables en zones UA et UB :

Les constructions édifiées à l'alignement sur la limite du domaine public devront respecter la volumétrie des constructions voisines par le rythme des façades.

La pente des toits sera supérieure à 80%.

Des pentes de toit différentes pourront être acceptées pour les toitures à la Mansard ainsi que pour les bâtiments annexes pour qui la pente minimum sera de 35%.

En zone UB, en dehors du périmètre des monuments historiques, les pentes de toitures seront comprises entre 50 et 80 %.

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans minimum ou une toiture à la Mansard. .

Les toitures terrasses pourront être autorisées :

- dans le cadre des projets d'expression contemporaine, (projet architectural)
- dans les projets intégrant des dispositifs d'énergies renouvelables en toiture (toiture végétalisée...)

Les pentes des toitures pourront être adaptées pour permettre la réalisation de toiture végétalisée ou la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques.

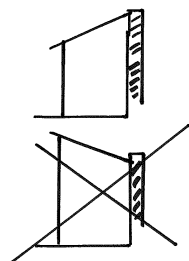
#### - Dispositions applicables en zones UC, UE, AU, A et N

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les constructions seront couvertes soit d'une toiture à deux pans minimum dont la pente sera supérieure ou égale à 35%, soit d'une toiture terrasse, avec les conditions précisées ci-après.

#### - Dispositions applicables à l'ensemble des zones UA, UB, UC, UE, AU, A (sauf bâtiments fonctionnels), et N

Les toitures à une seule pente sont autorisées dans les cas suivants et devront respecter le schéma ci après :



pour l'extension de bâtiments existants adossée, par le point le plus haut de la toiture de la nouvelle construction, au bâtiment principal ;  
 pour un bâtiment annexe adossé, par le point le plus haut de la toiture de la nouvelle construction, à un mur ou à un bâtiment plus haut  
 dans le cadre d'un projet d'expression contemporaine ou dans les projets intégrant des dispositifs d'énergies renouvelables en toiture (toiture végétalisée...)

Les toitures terrasses pourront être autorisées :

- dans le cadre des projets d'expression contemporaine



- dans les projets intégrant des dispositifs d'énergies renouvelables en toiture (toiture végétalisée...)

Les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles plates à emboîtement ou tuiles plates dites de Bourgogne ou aux tuiles ardoisées.

Les toitures ou parties de toitures dont la pente est comprise entre 35% et 50% seront couvertes par des tuiles creuses.

Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

Les dispositions concernant les pentes et les matériaux de couvertures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures des piscines ou aux dispositifs d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétales), aux toitures terrasses.

L'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- \* au moyen de fenêtres percées en pignon
- \* au moyen de châssis intégré dans la pente du toit
- \* au moyen de lucarnes jacobines couvertes à deux ou trois versants dont la pente sera identique à celle de la toiture principale.
- \* au moyen de verrières intégrées à la pente du toit sans saillie

#### **b) Murs et enduits :**

- Dispositions applicables à l'ensemble des zones UA, UB, UC, UE, AU, A (sauf bâtiments fonctionnels), et N

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement interdits.

Les bardages bois naturels ou lazurés de couleur sont autorisés

Les prescriptions développées dans cet article ne s'appliquent pas aux piscines et vérandas.

- Dispositions particulières en zones UA et UB

#### **• Restauration de façades traditionnelles :**

Tout percement nouveau doit respecter les proportions et les rythmes de l'existant.

Les fenêtres neuves doivent présenter l'aspect extérieur des modèles anciens (division et proportions des carreaux, profils, section de montant) et les volets doivent être copiés sur les modèles traditionnels (à lamelles ou volets pleins). Les persiennes repliables pourront être autorisées.

Les façades seront traitées au moyen d'un enduit gratté ou taloché fin, affleurant progressivement la surface des pierres taillées d'encadrement de baies. Elles pourront être peintes. La mise à nu des matériaux destinés à être peints ou enduits est interdite.





- **Pour les constructions neuves ou la recomposition de façade dont la situation et l'aspect le permettent :**

On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet global de composition d'une façade contemporaine.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés. Ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes (béton, verre...)

Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

#### **c) Les éléments climatiques - énergétiques**

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

#### **d) Clôtures bordure en bordure du domaine public et limite séparative**

Il est rappelé que les travaux d'édification de clôture sont soumis à déclaration préalable. Cette disposition s'applique à l'intégralité du territoire communal.

Dispositions applicables en zones UA et UB : la hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Dans les zones UC - UE - AU-A et N : la hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

Toutefois, dans le cas où un mur de clôture serait déjà construit sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans le prolongement, avec une hauteur supérieure à 1,60 mètre mais sans pouvoir toutefois dépasser 2 mètres de hauteur.

#### Dispositions générales :

Les clôtures sur espace public devront permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

D'une manière générale, les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisse, bâche, ..., les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Dans les zones inondables, les clôtures pleines sont interdites.

#### **e) Architectures sans tradition locale**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, et les matériaux précaires sont exclus.

Les constructions d'annexes fonctionnelles en bois traité (de type chalet) sont autorisées à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

#### **f) Architecture de caractère et architecture contemporaine**



Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, de s'insérer dans un projet de qualité et devra être soumis pour l'avis conforme de monsieur le maire.

## **B - AUTRES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les teintes employées doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage bâti environnant.



**TITRE II**  
**Dispositions applicables**  
**aux**  
**ZONES URBAINES**



## RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

### CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Zone urbaine correspondant au centre historique de PARAY-le-Monial, au Nord de la Bourbince, caractérisée par tissu urbain dense organisé en ordre continu. Cette zone remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

La zone est par ailleurs concernée par le risque inondation identifié sous forme d'une trame spécifique sur le plan de zonage.

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

#### Article 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec la vocation d'habitat ou l'environnement
- les activités industrielles
- les entrepôts
- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées sauf article 2
- les terrains de camping, de caravanage, les garages collectifs de caravanes
- les parcs et villages résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les équipements d'infrastructure de type tour hertzienne ou pylône
- les affouillements et excavation de carrière

#### Article 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions de toute nature ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions ou extensions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. De plus, elles doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires ou personnel de l'installation.

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Sur le secteur inondable (*trame inondable*), en l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable, les demandes d'installations, d'extensions et



constructions précédemment admises sont soumises à l'avis des services de la Direction Départementale des Territoires.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 3 UA - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

### **Article 4 UA - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

### **Article 5 UA - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **Article 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans toute parcelle libre ou en cas de reconstruction, les constructions doivent s'implanter dans une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à la limite d'emprise publique ou de la limite s'y substituant.

L'implantation des constructions est libre lorsqu'il s'agit d'une construction de second front bâti à l'arrière des parcelles.

Ces dispositions peuvent être adaptées

- Dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitations de constructions existantes, lorsque les travaux ne sont pas incompatibles avec des projets d'élargissement de voies ou d'aménagements publics
- En cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront s'implanter dans le même alignement que le bâtiment initial.
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant du patrimoine et de l'environnement.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.



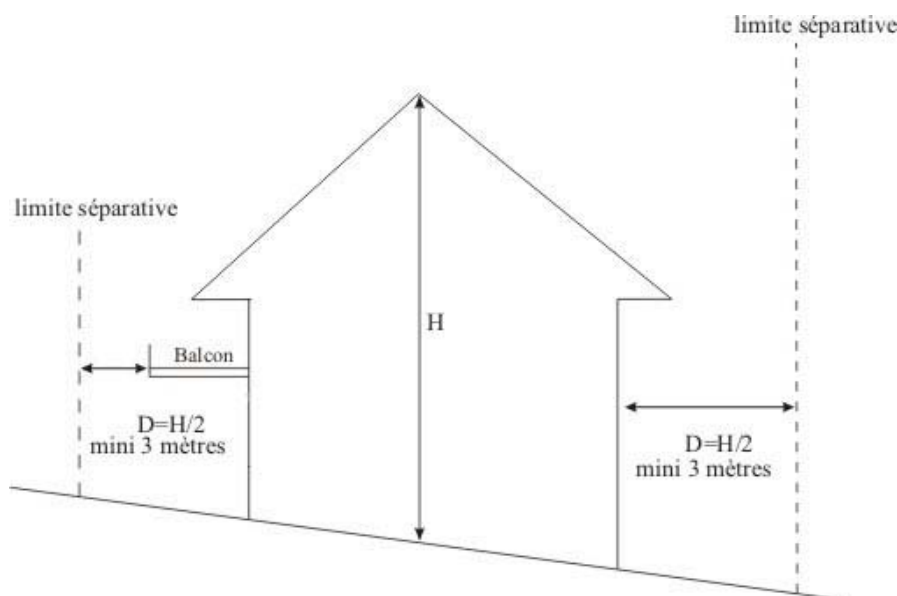
## Article 7 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans une bande de 0 à 15 mètres de profondeur prise à partir de la limite actuelle ou future d'emprise publique ou de la limite s'y substituant, tout ou partie de l'une au moins des constructions d'une même parcelle devront être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre
- soit sur une seule limite séparative latérale et à une distance comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée ( $H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande d'implantation, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée ( $H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.



Ces dispositions peuvent être adaptées :

- dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitations de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles précitées
- en cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront être implantées de la même manière que le bâtiment initial.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.



**Article 8 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**Article 9 UA - EMPRISE AU SOL**

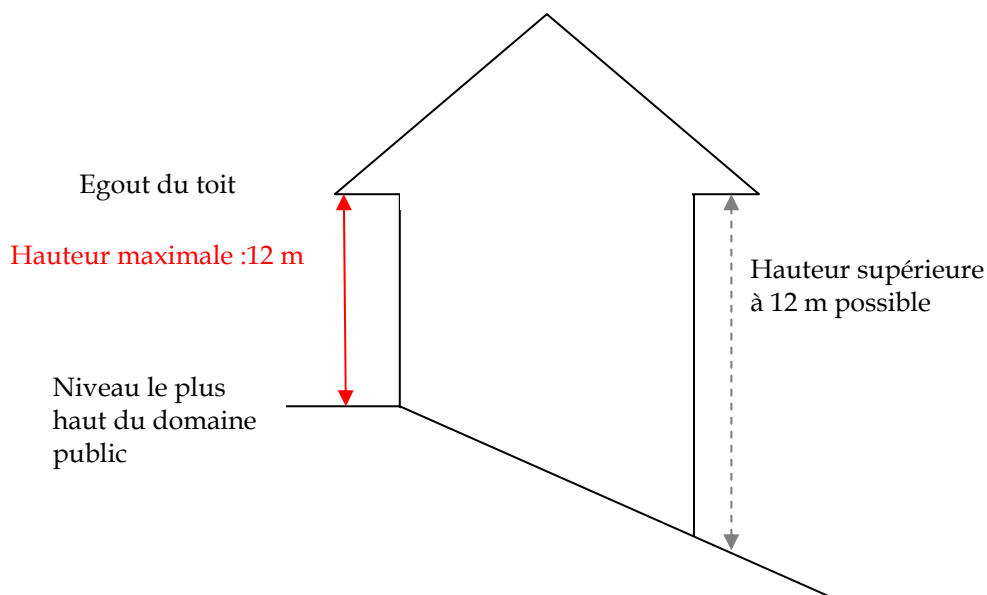
Non réglementé.

**Article 10 UA - HAUTEUR**

Se reporter aux dispositions générales DG 10.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou au point bas de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus haut du domaine public doit être en harmonie avec les constructions mitoyennes avec un seuil de tolérance de 1,50 mètre en plus ou en moins sans pouvoir excéder 12 mètres. Pour les bâtiments implantés sur plusieurs voies publiques, les dispositions précédentes s'appliqueront uniquement à partir de la voie la plus élevée en altitude.



Ces dispositions peuvent être adaptées afin de tenir compte de l'harmonie du bâti et du caractère architectural du centre ancien.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics.



Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

#### **Article 11 UA - ASPECT EXTÉRIEUR**

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères - du Règlement.

#### **Article 12 UA - STATIONNEMENT**

Se reporter aux dispositions générales DG 11.

##### **1- Le principe**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

##### **2- Les normes**

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 70m<sup>2</sup> de S.H.O.N. sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, d'hôtellerie-restauration, commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

##### **3- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.

NB / 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.





### Article 13 UA - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues et plantées.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales et variées pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

Dans tous les cas, il est interdit de réaliser une haie composée uniquement de conifères (thuyas, lauriers, épicéas, sapins,...).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par un nombre équivalent de plantations.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être paysagées selon le ratio d'1 arbre pour 4 emplacements. Ces plantations pourront être réalisées librement sur l'aire de stationnement.

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

### Article 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



## RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

La zone UB constitue une zone correspondant aux ensembles urbains situés en périphérie immédiate du centre historique avec des formes urbaines traditionnelles ou modernes. Elle est principalement occupée par des équipements ou de l'habitat. Aussi, il convient de la compléter par des formes urbaines équivalentes susceptibles d'assurer la continuité avec le centre-ville traditionnel.

Elle comprend un sous-secteur UBa correspondant à des secteurs d'habitats justifiant d'une hauteur inférieure à la zone UB.

La zone est par ailleurs concernée par le risque inondation identifié sous forme d'une trame spécifique sur le plan de zonage.

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

#### Article 1 UB- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec la vocation d'habitat ou l'environnement
- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées sauf article 2
- les terrains de camping, de caravanage, les garages collectifs de caravanes
- les parcs et villages résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les équipements d'infrastructure de type tour hertzienne ou pylône
- les affouillements et excavation de carrière

#### Article 2 UB- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions de toute nature ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions ou extensions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureaux, les entrepôts, les installations classées peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. De plus, elles doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires ou personnel de l'installation.

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.



Sur le secteur inondable (*trame inondable*), en l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable, les demandes d'installations, d'extensions et constructions précédemment admises sont soumises à l'avis des services de la Direction Départementale des Territoires.

Dans le secteur situé à proximité de la canalisation de gaz, les constructions, installations et aménagements stipulés ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les servitudes d'utilité publique en rapport avec cette canalisation de gaz.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 3 UB- ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

### **Article 4 UB- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

### **Article 5 UB- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **Article 6 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

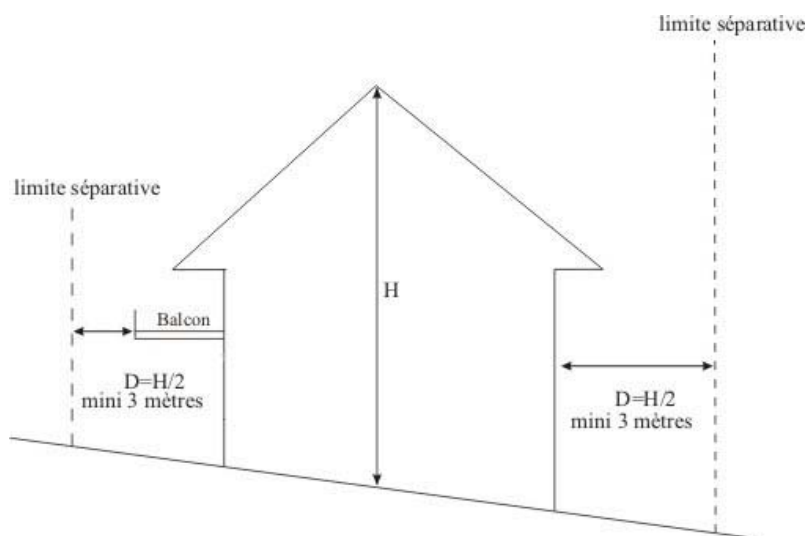
Les constructions projetées doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait par rapport à l'alignement.

### **Article 7 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter sur limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée ( $H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.



Ces dispositions peuvent être adaptées :

- dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitations de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles précitées
- en cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront être implantées de la même manière que le bâtiment initial.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

**Article 8 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**Article 9 UB- EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article 10 UB - HAUTEUR**

Se reporter aux dispositions générales DG 10.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou au point bas de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel ne doit pas excéder 14 mètres.

Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres.



La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc...) n'est pas réglementée.

Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

#### **Article 11 UB - ASPECT EXTÉRIEUR**

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

#### **Article 12 UB - STATIONNEMENT**

Se reporter aux dispositions générales DG 11.

##### **1- Le principe**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles
- aux aménagements et aux extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire,...)
- aux changements de destination des constructions existantes.

##### **2- Les normes**

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 70m<sup>2</sup> de S.H.O.N. sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, d'hôtellerie-restauration, commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

##### **3- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :



- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.

NB / 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Article 13 UB - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues et plantées.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales et variées pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

Dans tous les cas, il est interdit de réaliser une haie composée uniquement de conifères (thuyas, lauriers, épicéas, sapins,...).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par un nombre équivalent de plantations.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être paysagées selon d'1 arbre pour 8 emplacements. Ces plantations pourront être réalisées librement sur l'aire de stationnement.

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

#### **Article 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine de faubourg dense regroupant une mixité des fonctions urbaines (habitat, économie, services...).

Le secteur UC situé le long de la RD répond à l'objectif principal de renouvellement urbain permettant notamment d'assurer la reconversion des anciens établissements économiques.

Elle comprend un sous-secteur UCa correspondant à la cité SNCF.

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

#### Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec la vocation d'habitat ou l'environnement
- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les terrains de camping, de caravanage, les garages collectifs de caravanes
- les parcs et villages résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les équipements d'infrastructure de type tour hertzienne ou pylône
- les affouillements et excavation de carrière

#### Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions de toute nature, les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions ou extensions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureaux, les entrepôts, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. De plus, elles doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires ou personnel de l'installation.

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les opérations de démolition-reconstruction sont soumises aux permis de démolir.

Dans les secteurs affectés par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, figurant au plan annexé, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



Dans le secteur situé à proximité de la canalisation de gaz, les constructions, installations et aménagements stipulés ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les servitudes d'utilité publique en rapport avec cette canalisation de gaz.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

### **Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

### **Article UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions projetées doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait par rapport à l'alignement.

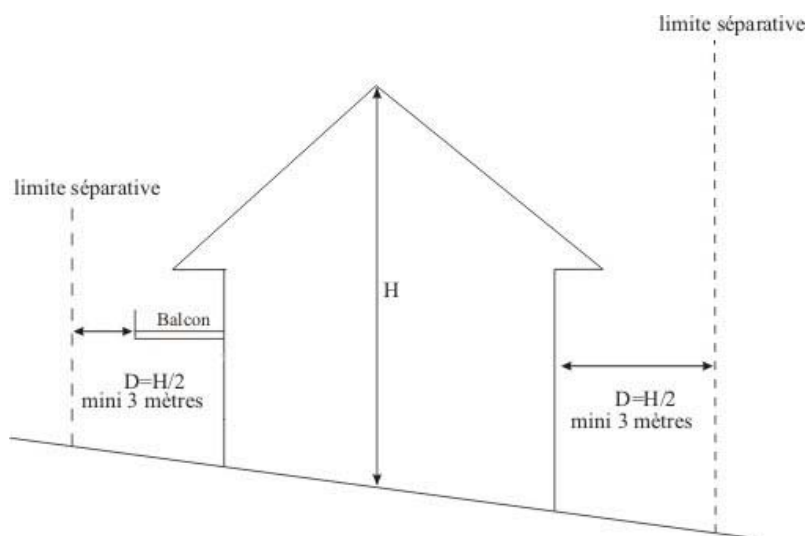
### **Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter sur limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance la distance comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée ( $H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.





Ces dispositions peuvent être adaptées :

- dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitations de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles précitées
- en cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront être implantées de la même manière que le bâtiment initial.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

#### Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

#### Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### Article UC 10 - HAUTEUR

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou au point bas de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel ne doit pas excéder 15 mètres en UC et 12 mètres en UCa.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc...) n'est pas réglementée.



## Article UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

## Article UC 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales DG 11.

### 1- Le principe

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles
- aux aménagements et aux extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire,...)
- aux changements de destination des constructions existantes.

### 2- Les normes

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 70m<sup>2</sup> de S.H.O.N. sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, d'hôtellerie-restauration, commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

### 3- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.



NB / 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Article UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues et plantées.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales et variées pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

Dans tous les cas, il est interdit de réaliser une haie composée uniquement de conifères (thuyas, lauriers, épicéas, sapins,...).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par un nombre équivalent de plantations.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être paysagées selon d'1 arbre pour 8 emplacements. Ces plantations pourront être réalisées librement sur l'aire de stationnement.

Les projets d'ensemble de constructions devront disposer d'espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques de l'opération.

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

#### **Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 1.

Le COS ne s'applique pas pour les travaux de sauvegarde, de restauration ou de mise au confort des bâtiments existants, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment vétuste ou sinistré, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (bâtiments d'enseignements, sanitaires, hospitaliers...), les équipements d'infrastructures.



## RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, même si l'on retrouve une mixité des fonctions urbaines. L'urbanisation qui s'y développe dans le prolongement des quartiers centraux est aérée et les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu, en retrait par rapport à l'alignement et correspond aux extensions pavillonnaires de PARAY-le-Monial.

Elle comporte également un secteur UEb, secteur en assainissement autonome.

La zone UE est par ailleurs en partie concernée :

- par le risque inondation identifié sous forme d'une trame spécifique sur le plan de zonage,
- par la protection des puits de captage également identifié par une trame spécifique sur le plan de zonage. Il est alors nécessaire de se reporter au dossier des servitudes d'utilité publique.

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

#### Article 1 UE- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec la vocation d'habitat ou l'environnement
- les activités industrielles
- les entrepôts
- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les terrains de camping, de caravanage, les garages collectifs de caravanes
- les parcs et villages résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière
- les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors de celles mentionnées à l'article 2

#### Article 2 UE- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions de toute nature ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions ou extensions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. De plus, elles doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires ou personnel de l'installation.



Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs affectés par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, figurant au plan annexé, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Sur le secteur inondable (*trame inondable*), en l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable, les demandes d'installations, d'extensions et constructions précédemment admises sont soumises à l'avis des services de la Direction Départementale des Territoires.

Dans le secteur situé à proximité de la canalisation de gaz, les constructions, installations et aménagements stipulés ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les servitudes d'utilité publique en rapport avec cette canalisation de gaz.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article 3 UE - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

### Article 4 UE - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

En zone UEb : un assainissement non collectif est autorisé, à condition de respecter les normes en vigueur.

### Article 5 UE - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### Article 6 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le règlement de voirie départemental.

Les constructions seront édifiées en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Les bâtiments annexes accolés ou non à la construction principale pourront être implantés à l'alignement.



Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitations de constructions existantes, lorsque les travaux ne sont pas incompatibles avec des projets d'élargissement de voies ou d'aménagements publics

En cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront s'implanter dans le même alignement que le bâtiment initial.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

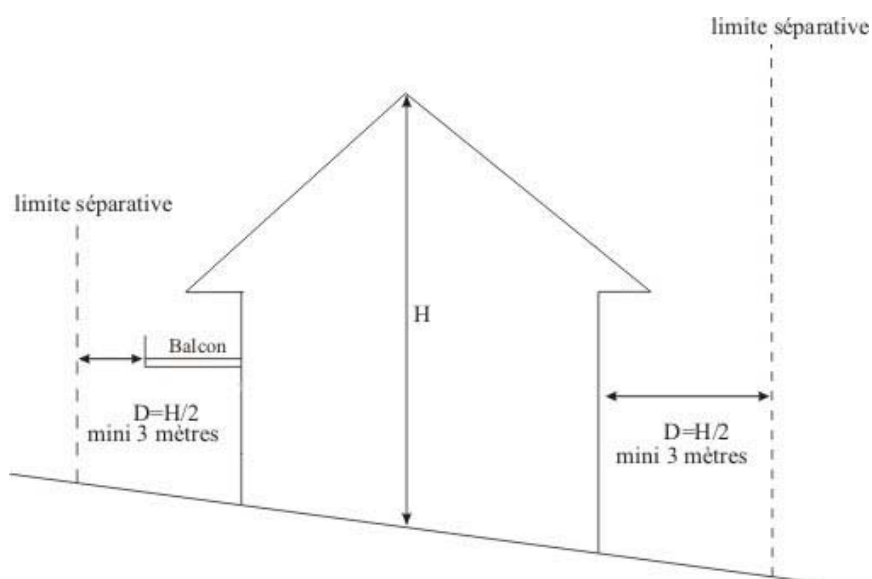
### Article 7 UE- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur limite séparative  
Pour les constructions non mitoyennes, la construction projetée ne doit pas excéder 4,5 mètres de hauteur construits sur limite séparative.
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance la distance comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée ( $H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.





Ces dispositions peuvent être adaptées :

- dans le cas d'extension de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitations de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles précitées
- en cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront être implantées de la même manière que le bâtiment initial.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

#### **Article 8 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sur une même unité foncière, si elles ne sont pas accolées, les constructions à usage d'habitation doivent être distantes de 6 mètres minimum.

#### **Article 9 UE - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article 10 UE - HAUTEUR**

Se reporter aux dispositions générales DG 10.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou au point bas de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 9 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc...) n'est pas réglementée.

#### **Article 11 UE - ASPECT EXTÉRIEUR**

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.



## Article 12 UE - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales DG 11.

### 1- Le principe

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles
- aux aménagements et aux extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire,...)
- aux changements de destination des constructions existantes.

### 2- Les normes

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 70m<sup>2</sup> de S.H.O.N. sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, d'hôtellerie-restauration, commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

### 3- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.

NB / 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.





### **Article 13 UE - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales.

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales et variées pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

Dans tous les cas, il est interdit de réaliser une haie composée uniquement de conifères (thuyas, lauriers, épicéas, sapins,...).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

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

#### **Article 14 UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,5.

Le COS ne s'applique pas pour les travaux de sauvegarde, de restauration ou de mise au confort des bâtiments existants, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment vétuste ou sinistré, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (bâtiments d'enseignements, sanitaires, hospitaliers...), les équipements d'infrastructures.



## RÈGLEMENT DE LA ZONE UH

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'implantation constructions d'intérêt collectif publiques ou privées, liées au domaine de la santé

**Définition des constructions à usage d'équipement collectif :**

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

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

#### Article UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions)
- les entrepôts
- les terrains de camping, de caravanage, les garages collectifs de caravanes
- les parcs et villages résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les équipements d'infrastructure de type tour hertzienne ou pylône
- les affouillements et excavation de carrière

#### Article UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions de toute nature, les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les bureaux et les activités économiques de toute nature sont autorisés à condition d'être liés à la vocation de la zone destinée aux équipements d'intérêt collectif liés au domaine de la santé

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition d'être liées à la vocation de la zone destinée aux équipements d'intérêt collectif liées au domaine de la santé et/ou si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la gardiennage des établissements ou services admis dans la zone.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.



## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

### **Article UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

### **Article UH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **Article UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions projetées doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait par rapport à l'alignement.

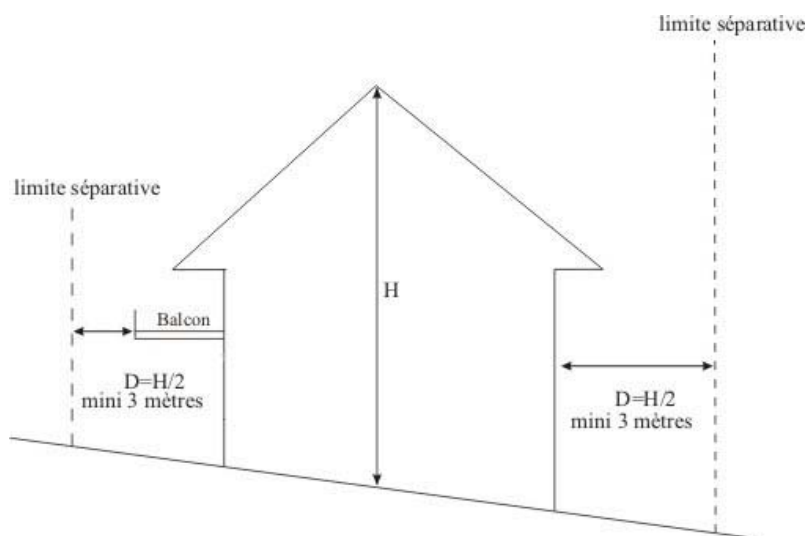
Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

### **Article UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter sur limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance la distance comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée ( $H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.



Ces dispositions peuvent être adaptées :

- dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitations de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles précitées
- en cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront être implantées de la même manière que le bâtiment initial.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

#### **Article UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **Article UH 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article UH 10 - HAUTEUR**

Non réglementé

#### **Article UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour cet article.

L'architecture et l'aspect extérieur des constructions ou installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.



## Article UH 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales - DG 11.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

## Article UH 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales et variées pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

Dans tous les cas, il est interdit de réaliser une haie composée uniquement de conifères (thuyas, lauriers, épicéas, sapins,...).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être paysagées selon d'1 arbre pour 4 emplacements. Ces plantations pourront être réalisées librement sur l'aire de stationnement.

Pour tous les bâtiments, le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme doit être particulièrement développé. Des écrans végétaux pourront être imposés en complément d'un traitement architectural de qualité.

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

### Article UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



## RÈGLEMENT DE LA ZONE UP

**Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'implantation d'équipements publics et de constructions d'intérêt collectif ouvert au public de toute nature.**

### Définition des constructions à usage d'équipement collectif :

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.)

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

### Article UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions)
- les activités industrielles
- les terrains de camping, de caravanage, les garages collectifs de caravanes
- les parcs et villages résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les équipements d'infrastructure de type tour hertzienne ou pylône
- les affouillements et excavation de carrière



## **Article UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions de toute nature, les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition d'être liées à la vocation de la zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif et/ou si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la gardiennage des établissements ou services admis dans la zone.

Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liées à la vocation de la zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur situé à proximité de la canalisation de gaz, les constructions, installations et aménagements stipulés ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les servitudes d'utilité publique en rapport avec cette canalisation de gaz.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article UP 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

### **Article UP 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

### **Article UP 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **Article UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions projetées doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait par rapport à l'alignement.



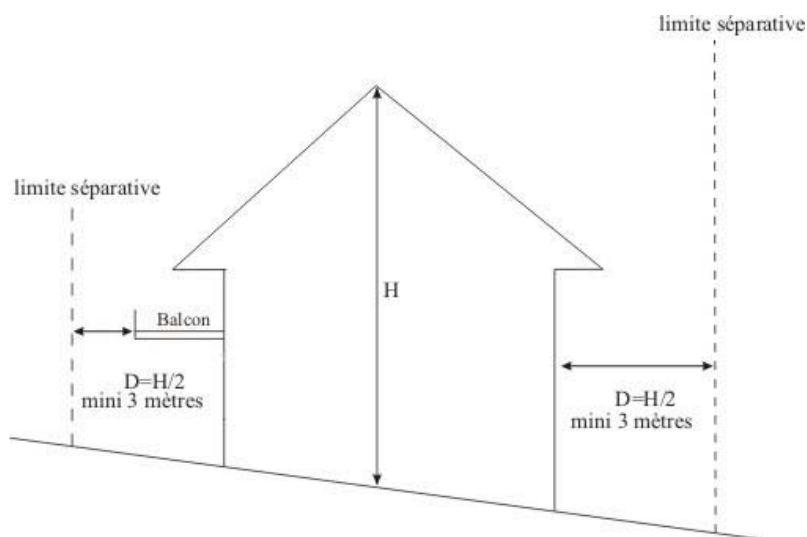
Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

### Article UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter sur limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance la distance comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée ( $H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.



Ces dispositions peuvent être adaptées :

- dans le cas d'extension de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitations de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles précitées
- en cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront être implantées de la même manière que le bâtiment initial.

Pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc...), l'implantation est libre.

### Article UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.





#### **Article UP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article UP 10 - HAUTEUR**

Non réglementé.

#### **Article UP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour cet article.

L'architecture et l'aspect extérieur des constructions ou installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

#### **Article UP 12 - STATIONNEMENT**

Se reporter aux dispositions générales - DG 11.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

#### **Article UP 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales et variées pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

Dans tous les cas, il est interdit de réaliser une haie composée uniquement de conifères (thuyas, lauriers, épicéas, sapins,...).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être paysagées selon d'1 arbre pour 4 emplacements. Ces plantations pourront être réalisées librement sur l'aire de stationnement.

Pour tous les bâtiments, le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme doit être particulièrement développé. Des écrans végétaux pourront être imposés en complément d'un traitement architectural de qualité.

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

#### **Article UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.





## RÈGLEMENT DE LA ZONE UX

Zones équipées réservées aux activités industrielles, commerciales, artisanales et tertiaires.

La zone UX est par ailleurs en partie concernée par le risque inondation identifié sous forme d'une trame spécifique sur le plan de zonage.

### Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf prévues à l'article 2
- Les installations classées de type SEVESO
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de caravanes, de camping car et les parcs résidentiel de loisirs
- Les affouillements et excavation de carrière
- Les piscines

### Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitation sont admises dès lors qu'elles assurent le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sous réserve les logements soient intégrés dans le bâtiment à usage d'activité.

Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage ou l'environnement ;

Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées;

Les travaux de gestion courants des constructions à usage d'habitation présentes dans la zone

Sur le secteur inondable (*trame inondable*), en l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable, les demandes d'installations, d'extensions et constructions précédemment admises sont soumises à l'avis des services de la Direction Départementale des Territoires.

Dans le secteur situé à proximité de la canalisation de gaz, les constructions, installations et aménagements stipulés ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les servitudes d'utilité publique en rapport avec cette canalisation de gaz.

### Article UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RN 79 et sur l'avenue des Charmes. Toutefois, certains accès limités pourront être autorisés ponctuellement sur les carrefours giratoires aménagés sur l'avenue des Charmes et l'avenue de Chalon.



Cette disposition ne s'applique pas au secteur à vocation d'activités économiques et commerciales de l'extension de la ZAC des Sables, dont l'accès et la sortie sur l'avenue de Chalon se feront sur le rond-point des Miquets.

#### **Article UX 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

#### **Article UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **Article UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

##### **1. Le long du tracé de la RN 79 :**

Pour les constructions nouvelles (hors extensions de bâtiments existants) : une façade des constructions d'une largeur minimum de 20 mètres doit être implantée parallèlement à la RN 79 et à 35 mètres de l'axe de celle-ci. Après achèvement d'une construction implantée comme demandées ci-dessus, des constructions peuvent être implantées en fond de parcelle.

Pour les bâtiments de petite dimension dont la façade n'atteint pas 20 mètres, la ou les façades implantées parallèlement à la RN 79 et à 35 mètres de l'axe de celle-ci doivent couvrir au moins 40 % de la longueur de la façade du terrain sur lequel elles sont implantées.

Les façades multiples pourront être reliées par un élément d'architecture présentant l'aspect d'un front bâti continu.

Pour les extensions de bâtiments existants :

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à plus de 35 mètres de l'axe de la RN 79
- Pour les autres constructions, cette distance est ramenée à 25 mètres de l'axe.

##### **2. Le long de la RD 352 :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la limite d'emprise.

##### **3. Le long de la rue de Bourgogne**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie.

##### **4. Le long du boulevard des Charmes**



Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie.

### 5. Le long des autres voies :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la limite d'emprise.

### 6. Equipements d'infrastructures

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...).

## Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### 1. Les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage de bureaux

A moins que la construction projetée ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

### 2. Pour les autres constructions

**A l'intérieur de la zone UX, les constructions doivent s'implanter :**

- soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises.
- soit en retrait de 5 mètres des limites séparatives.

**En limite des autres zones sauf AUx2,** les constructions à usage économique doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.

### 3. Equipements publics et ouvrages techniques

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

## Article UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ



Non réglementé.

#### **Article UX 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article UX 10 - HAUTEUR**

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou au point bas de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

En zone UX, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc...) n'est pas réglementée.

#### **Article UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour cet article.

##### **1. Clôtures :**

La hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures seront réalisées soit :

- Au moyen d'une grille en treillis
- Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique, d'un garde corps ou d'un grillage, jusqu'à une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Le dispositif de clôture pourra être doublé d'une haie végétale à l'intérieur du terrain.

##### **2. Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives et/ou brillantes ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.



### 3. Locaux annexes - extensions

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

### 4. Stockages

Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

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

Les équipements ou infrastructures de service public ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessus.

## Article UX 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales - DG 11.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

## Article UX 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, aires de stationnement et les marges de recul doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales et variées pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

Dans tous les cas, il est interdit de réaliser une haie composée uniquement de conifères (thuyas, lauriers, épicéas, sapins,...).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être paysagées selon d'1 arbre pour 8 emplacements. Ces plantations pourront être réalisées librement sur l'aire de stationnement.

Pour tous les bâtiments, le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme doit être particulièrement développé.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourront être imposés afin de masquer les bâtiments ou activités pouvant nuire au paysage ainsi que installations, stockages de matériaux et travaux divers

Le long de la RN 79 et de la RD 352, les marges de recul par rapport aux limites d'emprises publiques seront engazonnées et plantées d'arbres ou d'arbustes.

Le long des autres voies, les marges de recul seront également paysagées ou pourront être aménagées en aires de stationnement plantées.



#### Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,70.  
Le COS ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures.





**TITRE III**  
**Dispositions applicables**  
**aux**  
**ZONES A URBANISER**



## RÈGLEMENT DE LA ZONE AU1

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat et s'urbanise dans la continuité des zones résidentielles. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement de plusieurs constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les orientations d'aménagement.

Les constructions et installations de toute nature, habitat, services, commerces et activités non nuisantes, doivent être réalisés dans le cadre d'opérations de plusieurs constructions de plus d'1 hectare comprenant un principe d'aménagement sous forme de schéma d'organisation devant garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions et devant prendre en compte et devant prendre en compte l'aménagement global de la zone.

Elle comprend une zone 1AUa à dominante d'habitat mais à plus forte densité (hauteur plus élevée).

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

#### Article 1- AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec la vocation d'habitat ou l'environnement
- les activités industrielles
- les entrepôts
- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les terrains de camping, de caravanage, les garages collectifs de caravanes
- les parcs et villages résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière
- les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors de celles mentionnées à l'article 2

#### Article 2 AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions :

Les constructions et occupations du sol admises dans la zone et énumérées au présent article y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance sont autorisés dans les trois conditions suivantes :

- au fur et à mesure de la réalisation de la voirie et de l'équipement en réseaux de la zone,
- dans le cadre d'opérations d'aménagement uniques ou successives de plus d'1 hectare (sauf en cas de surface de terrain résiduel), comprenant un principe d'aménagement sous forme de schéma d'organisation devant garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront



- opérationnels lors de la mise en service des constructions et devant prendre en compte l'aménagement global de la zone.
- et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies au Plan Local d'Urbanisme

Les constructions de toute nature ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions ou extensions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. De plus, elles doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires ou personnel de l'installation.

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines à condition qu'elles soient liées aux bâtiments existants.

Dans le secteur situé à proximité de la canalisation de gaz, les constructions, installations et aménagements stipulés ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les servitudes d'utilité publique en rapport avec cette canalisation de gaz.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 3- AU1 - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

### **Article 4- AU1 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

### **Article 5- AU1 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **Article 6- AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le règlement de voirie départemental.



Les constructions seront édifiées en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Les bâtiments annexes accolés ou non à la construction principale pourront être implantés à l'alignement.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitations de constructions existantes, lorsque les travaux ne sont pas incompatibles avec des projets d'élargissement de voies ou d'aménagements publics.

En cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront s'implanter dans le même alignement que le bâtiment initial.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

Une implantation autre peut être admise en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les seules limites internes à l'opération.

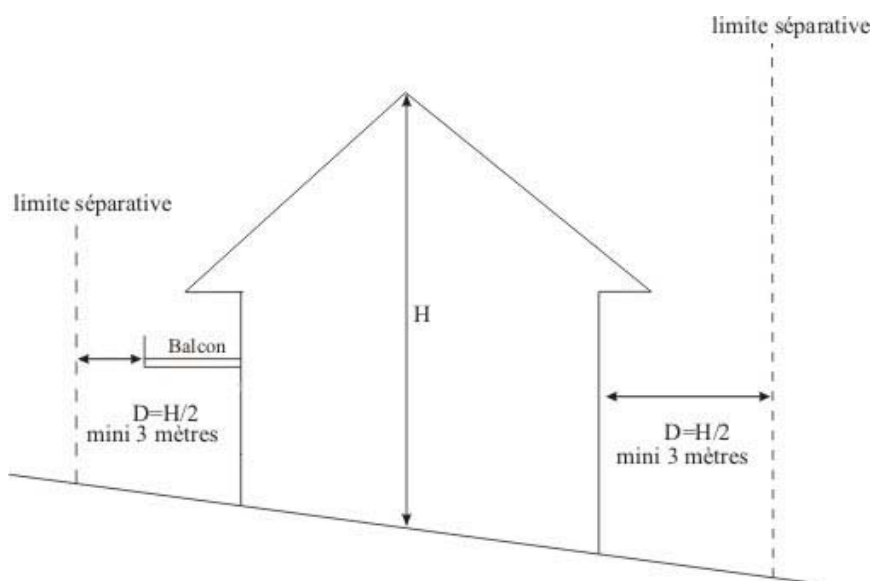
#### Article 7- AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur limite séparative  
Pour les constructions non mitoyennes, la construction projetée ne doit pas excéder 4,5 mètres de hauteur construits sur limite séparative.
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance la distance comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée ( $H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.





Ces dispositions peuvent être adaptées :

- dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitations de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles précitées
- en cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront être implantées de la même manière que le bâtiment initial.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

#### **Article 8- AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sur une même unité foncière, si elles ne sont pas accolées, les constructions à usage d'habitation doivent être distantes de 6 mètres minimum

#### **Article 9- AU1 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article 10- AU1- HAUTEUR**

Se reporter aux dispositions générales DG 10.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou au point bas de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

En zone AU1, la hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 9 mètres.

En zone AU1a, la hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 14 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc...) n'est pas réglementée.

#### **Article 11- AU1 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page) du Règlement.



## Article 12- AU1- STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales DG 11.

### 1- Le principe

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable aux constructions nouvelles.

### 2- Les normes

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 70m<sup>2</sup> de S.H.O.N. sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, d'hôtellerie-restauration, commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

### 3- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.

NB / 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## Article 13- AU1 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales et variées pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...



- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

Dans tous les cas, il est interdit de réaliser une haie composée uniquement de conifères (thuyas, lauriers, épicéas, sapins,...).

Les espaces libres seront aménagés et plantés, 30% au moins de la surface des terrains seront traités en espaces verts.

Dans les opérations de constructions, des espaces verts ou libres communs à tous les lots et participant à la composition de l'opération sont exigés et représenteront au moins 10% de la surface de l'opération.

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

#### Article 14- AU1- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,5.

Le COS ne s'applique pas pour les travaux de sauvegarde, de restauration ou de mise au confort des bâtiments existants, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment vétuste ou sinistré, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (bâtiments d'enseignements, sanitaires, hospitaliers...), les équipements d'infrastructures.



## RÈGLEMENT DES ZONES AU2 et AU2x

Il s'agit de zones à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par une procédure de modification ou de révision du PLU.

Les zones AU2 sont vouées à de l'habitat alors que la zone AU2x est vouée à de l'activité économique.

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

#### Article 1- AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf prévues à l'article 2 de la zone 2AU.

#### Article 2- AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission sont autorisés
- L'adaptation, la réhabilitation, l'extension mesurée et les travaux de gestion courante des bâtiments existants sont autorisés à condition qu'ils aient une surface hors œuvre nette supérieure à 50m<sup>2</sup>.
- L'extension des bâtiments existants à vocation d'habitation ne devra pas excéder 100% de la surface hors œuvre nette initiale.
- Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines sont autorisées à condition qu'elles soient associées aux bâtiments existants.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article 3 - AU2- ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

#### Article 4 - AU2- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8.





## Article 5 -AU2 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## Article 6- AU2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le règlement de voirie départemental.

Les constructions seront édifiées en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Les bâtiments annexes accolés ou non à la construction principale pourront être implantés à l'alignement.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitations de constructions existantes, lorsque les travaux ne sont pas incompatibles avec des projets d'élargissement de voies ou d'aménagements publics

En cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront s'implanter dans le même alignement que le bâtiment initial.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

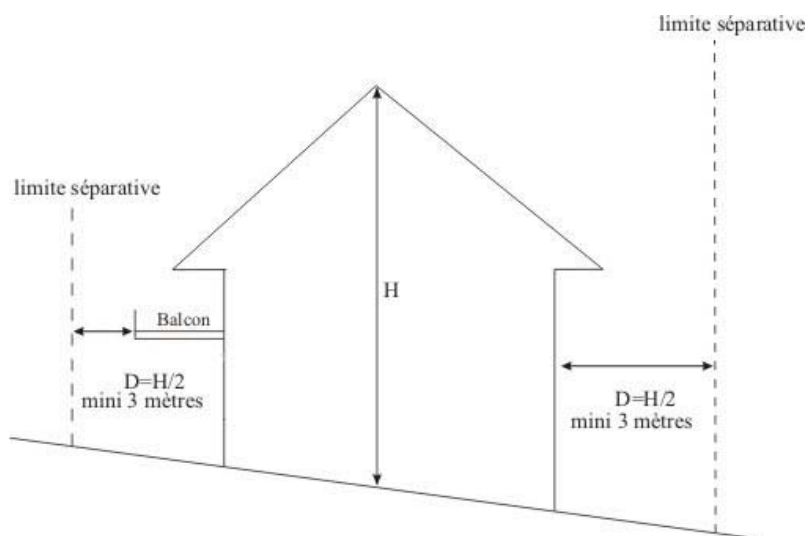
## Article 7- AU2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur limite séparative  
Pour les constructions non mitoyennes, la construction projetée ne doit pas excéder 4,5 mètres de hauteur construits sur limite séparative.
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance la distance comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée ( $H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.



Ces dispositions peuvent être adaptées :

- dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitations de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles précitées
- en cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront être implantées de la même manière que le bâtiment initial.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

#### **Article 8 - AU2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **Article 9 - AU2- EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article 10 - AU2 - HAUTEUR**

Se reporter aux dispositions générales DG 10.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou au point bas de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 8 mètres.



Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc...) n'est pas réglementée.

#### **Article 11 -AU2 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

#### **Article 12 -AU2 - STATIONNEMENT**

Se reporter aux dispositions générales DG 11.

#### **Article 13 -AU2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

#### **Article 14 -AU2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



**TITRE IV**  
**Dispositions applicables**  
**aux**  
**ZONES AGRICOLES A**



## RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

La zone agricole est par ailleurs en partie concernée :

- par le risque inondation identifié sous forme d'une trame spécifique sur le plan de zonage,
- par la protection des puits de captage également identifié par une trame spécifique sur le plan de zonage. Il est alors nécessaire de se reporter au dossier des servitudes d'utilité publique.

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

#### Article 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, extensions, travaux, ouvrages et installations non liées à l'activité agricole ou non liés aux équipements publics d'infrastructure.

#### Article 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, travaux, ouvrages et installations nécessaires à l'activité agricole

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et qu'ils soient implantés à proximité immédiate de cette dernière ainsi que les annexes (tels que abri-jardin, garage, piscine) liées auxdites habitations.

Les activités d'agro-tourisme complémentaires et accessoires à une exploitation agricole dans le cadre de l'aménagement, du changement de destination des bâtiments existants et de l'extension mesurée de bâtiments existants.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.

Les équipements publics d'infrastructure ainsi que les constructions qui leur sont liées et nécessaires pour lesquels les dispositions des articles 5 à 14 de la zone A ne sont pas applicables

Sur le secteur inondable (*trame inondable*), en l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable, les demandes d'installations, d'extensions et constructions précédemment admises sont soumises à l'avis des services de la Direction Départementale des Territoires.

Dans le secteur situé à proximité de la canalisation de gaz, les constructions, installations et aménagements stipulés ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les servitudes d'utilité publique en rapport avec cette canalisation de gaz.



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

### Article 3 A - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

### Article 4 A - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Eau Potable :

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

#### 2. Assainissement

##### Eaux usées :

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Les effluents d'élevage seront traités selon la législation en vigueur.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

##### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ainsi que les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbés en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que les puits d'infiltration.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### Article 5 A - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.



## Article 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le règlement de voirie départemental.

Les constructions projetées seront édifiées en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

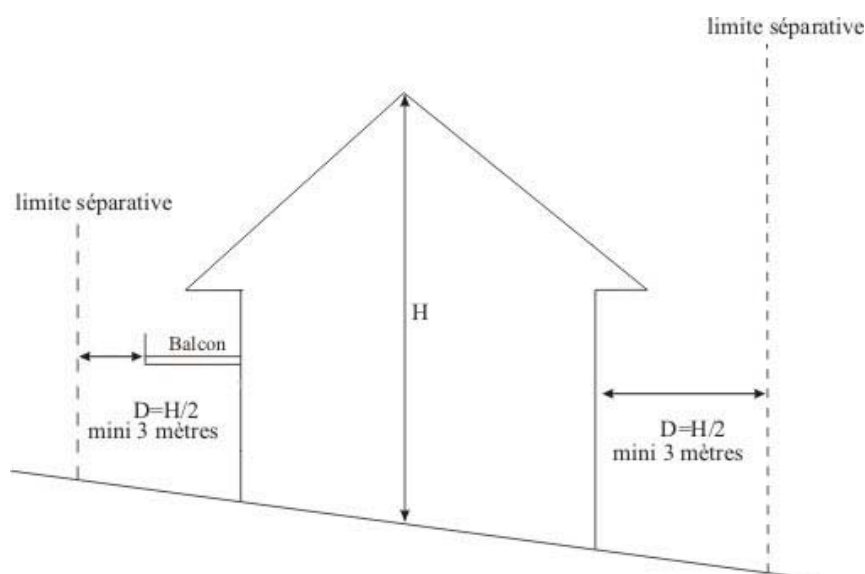
## Article 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative
- soit en retrait, à une distance comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée ( $H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.



Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.



Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- En cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront être implantées de la même manière que le bâtiment initial.

#### **Article 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **Article 9 A - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article 10 -A HAUTEUR**

Se reporter aux dispositions générales DG 10.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou au point bas de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- Bâtiment à usage d'habitation : 8 mètres
- Bâtiment à usage fonctionnel : 15 mètres

Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, silos)

#### **Article 11 A - ASPECT EXTÉRIEUR**

##### **Pour les bâtiments d'habitations :**

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

##### **Pour les bâtiments fonctionnels :**

Sont interdits :





- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux

### 1) Adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

### 2) Toitures

Les toitures des bâtiments agricoles fonctionnels devront respecter une pente comprise entre 12% minimum et 60% maximum.

Les toitures recouvertes de matériaux réfléchissants sont interdites.

Les couvertures des extensions devront être réalisées par des matériaux tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la couverture du bâtiment principal.

Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est admis.

### 3) Murs et enduits

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les bâtiments d'élevage de type tunnel et les silos de stockage devront être de couleur sombre (vert kaki par exemple), les bâches de couleur blanche sont interdites.

### 4) Locaux et constructions annexes

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures hauts, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions

### 5) Clôtures

L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles,...).

## Article 12 A - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales DG 11.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage et aux besoins.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.



### Article 13 A - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales et variées pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

Dans tous les cas, il est interdit de réaliser une haie composée uniquement de conifères (thuyas, lauriers, épicéas, sapins,...), sauf en cas de création d'écran de verdure.

Des écrans de verdure seront imposés pour masquer certains bâtiments, stockage ou installations admises dans la zone.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

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

#### Article 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



**TITRE V**  
**Dispositions applicables**  
**aux**  
**ZONES NATURELLES et**  
**FORESTIÈRES N**



## RÈGLEMENT DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 11 sous-secteurs spécifiques :

- Na : correspondant à des secteurs constructibles de faible densité
- Ne : secteur réservé à l'aérodrome
- Ni : secteur d'aménagement paysager
- Nr : secteur comportant des risques
- Ns : secteur réservé aux sports, loisirs et activités de tourisme
- Nc : secteur réservé au cimetière
- Nt : secteur de l'abbaye où l'on peut réaliser des extensions et des constructions liées à cet édifice
- Nv : secteur réservé à l'accueil des gens du voyage
- Nf : exploitation et gestion forestière

La zone naturelle est par ailleurs en partie concernée :

- par le risque inondation identifié sous forme d'une trame spécifique sur le plan de zonage,
- par la protection des puits de captage également identifié par une trame spécifique sur le plan de zonage. Il est alors nécessaire de se reporter au dossier des servitudes d'utilité publique.

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

#### Article 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles, sauf prévues à l'article N 2.

Dans le secteur Nr toute nouvelle utilisation et occupation des sols est interdite.

Dans les secteurs Ne, Ni et Nt, sont interdites toutes nouvelles constructions qui ne sont pas liées au caractère de la zone.

#### Article 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- De manière générale :

Les constructions de toute nature ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les équipements publics d'infrastructure sont autorisés dans l'ensemble des secteurs de la zone N.



Dans les secteurs affectés par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, figurant au plan annexé, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Sur le secteur inondable (*trame inondable*), en l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable, les demandes d'installations, d'extensions et constructions précédemment admises sont soumises à l'avis des services de la Direction Départementale des Territoires.

Dans le secteur situé à proximité de la canalisation de gaz, les constructions, installations et aménagements stipulés ci-dessous sont autorisés à condition de respecter les servitudes d'utilité publique en rapport avec cette canalisation de gaz.

- Dans la zone N :

- Seule l'extension ou la transformation des bâtiments existants de plus de 50m<sup>2</sup> de S.H.O.B. est admise dans les conditions suivantes :

- La transformation intérieure sans changement de volume extérieur à condition que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.
- L'extension sous réserve que la surface de plancher de l'ensemble des bâtiments après extensions n'excède pas 300m<sup>2</sup> de SHON.

- Les constructions annexes des bâtiments existants.

- La restauration des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut-être autorisée lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

- les abris d'animaux sont admis à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20m<sup>2</sup>.

- Sont autorisés :

- les exhaussements et affouillements sont autorisés
- les piscines, bassin et réservoir sont autorisés
- les serres et châssis d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre sont autorisés
- les aires de stationnement sont autorisées

- Dans les secteurs Na, les nouvelles constructions, extensions et aménagements des bâtiments existants sont autorisés, ainsi que leurs annexes fonctionnelles et piscines.

- Dans le secteur Ne, les constructions, aménagements et extensions des bâtiments existant sont autorisés à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome

- Dans le secteur Ni, les constructions ou installations sont autorisées à condition qu'elles aient un rapport avec les activités de loisirs ou qu'elles participent à l'aménagement de jardin public.

- Dans le secteur Ns, les constructions ou installations sont autorisées à condition qu'elles aient un rapport avec les activités sportives ou de tourisme ou de loisirs.

- Dans le secteur Nc, les constructions ou installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du cimetière.

- Dans le secteur Nt, les constructions et extensions sont autorisées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de l'abbaye et au fonctionnement et développement des sanctuaires.



▪ Dans le secteur Nv, les constructions ou installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

▪ Dans le secteur Nf, les constructions ou installations sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation ou à la gestion forestière.

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

### **Article 3 N - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

### **Article 4 N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

### **Article 5 N - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Dans la zone N et les secteurs Na, la superficie de terrain doit être suffisante pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le règlement de voirie départemental.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait du domaine public.

Dans les secteurs Na, les constructions projetées doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum du domaine public ou à l'alignement qui s'y substitue existant ou à créer.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

### **Article 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

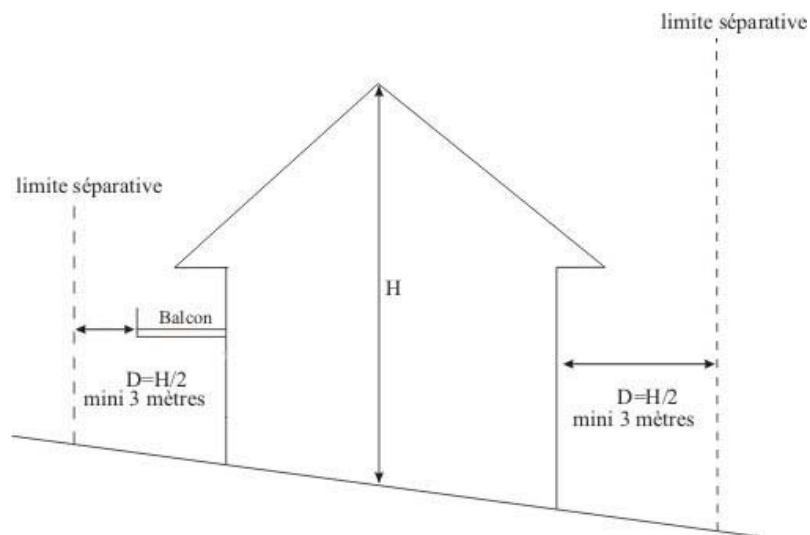
Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative



- soit en retrait, à une distance comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée ( $H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.



Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- En cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront être implantées de la même manière que le bâtiment initial.

**Article 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**Article 9 N - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.



## Article 10 N - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou au point bas de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc...) et des équipements collectifs en général (secteurs Nt, Ne, Nc, Nl, Ns) n'est pas réglementée.

- Dans la zone N et Na :

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 8 mètres,

Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est limitée à 4 mètres.

- Dans les autres sous-secteurs, la hauteur n'est pas réglementée.

## Article 11 N - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

## Article 12 N - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales DG 11.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage et aux besoins.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

## Article 13 N - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales et variées pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

Dans tous les cas, il est interdit de réaliser une haie composée uniquement de conifères (thuyas, lauriers, épicéas, sapins,...).





Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

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

#### Article 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur N, les secteurs Nr, Ne, Nt et Nv, il n'est pas fixé de C.O.S.

Dans le secteur Na, le C.O.S. est fixé à 0,3

Dans le secteur Nl, le C.O.S. est fixé à 0,10.

Le Coefficient d'occupation des Sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- réhabilitation, aménagement et changement de destination des constructions existantes dans le cadre du volume existant ;
- usage artisanal, commercial....
- reconstruction après sinistre ;
- construction et installation nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.