

# 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  
annexe 1 : Essences Végétales conseillées

**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 **JALOGNY**.

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**

- R.111.2. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.3.2 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R.111.4. Constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
- R.111.14.2 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- R.111.15 Directives Nationales d'Aménagement.
- R.111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L.332.6 et suivants Participations des constructeurs et des lotisseurs aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.

Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111.7 et suivants, R.111.26.2, L.123.6, L.123.17, R.123.13, L.313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L.111.10).
- soit la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département (article L.111.10).

- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision du Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123.6).
  2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L.111.9).
  3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313.2).

**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 législations et réglementations en vigueur

**c) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme**

Application des articles L.315.1 et suivants et R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

<b>Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b>
---

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

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines : UA - UC**  
(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser : 1AU – 2AU**  
(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A**  
(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières : N – NF – et autorisant la construction NH**  
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

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

##### **a) 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.

**b)** Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles dictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Article DG 5 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction sur un même terrain et pour un bâtiment de même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du P.L.U., est autorisée dans la limite de la surface de plancher antérieure et à la condition que la construction soit faite dans les deux ans suivant la date du sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (attestation de sinistre, d'assurance, etc...) (article L.111.3). Ce délai de deux ans pourra éventuellement être prolongé en cas de procédure contentieuse justifiée.

Des conditions spéciales peuvent être imposées si le terrain est exposé à un risque (inondation, érosion, affaissement, éboulement) (article R.111.3).

Le permis de construire peut être refusé si la construction est susceptible d'être exposée à des nuisances graves et notamment au bruit, ou si la construction est susceptible de compromettre la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article DG 6 - RAPPEL DE PROCÉDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Dans les espaces boisés classés :
  - . les demandes de défrichement sont irrecevables
  - . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation excepté pour les bois énumérés à l'article L.311.2 du Code Forestier.
- Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an (consécutifs ou non) est subordonné à l'obtention d'une autorisation (article R.443.4 du Code de l'Urbanisme).
- LE PERMIS de DEMOLIR s'applique au titre de l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme.
  - pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L .123.1 alinéa 7
  - dans les immeubles ou parties d'immeubles inscrits à l'ISMH.
  - dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France
  - dans les zones prévues à l'article 2 du règlement des zones.

**Article DG 7 - PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON, tel 03.80.68.50.18 ou .03.80.68.50.20)

Le décret n° 2002-89 pris pour application de la Loi 2001-44 prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique... » (art.1)

Conformément à l'article 5 du même décret, «..., les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique

## SOUS-TITRE II

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES

#### Article DG 8 - ACCÈS ET VOIRIES

##### - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques en application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises 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.

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès.

Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à dégager la visibilité vers la voie et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

La création de voie d'accès sera strictement réglementée et réduite à la distance entre l'emprise de la construction et la voie de desserte.

##### - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et la destination des constructions.

Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de secours et l'utilisation des engins de collecte des ordures ménagères.

Les voies publiques et privées desservant plus de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Article DG 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****- EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n°89.3 du 3 Janvier 1989).

**- ASSAINISSEMENT****\* Eaux usées****• Secteurs définis en assainissement collectif au schéma directeur d'assainissement :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace et conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut d'un réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique pour le raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous condition d'être conforme aux dispositions réglementaires. Il doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Tout effluent non domestique ne peut être rejeté au réseau collectif d'assainissement ou traité par un dispositif particulier sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Seules les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement, en aucun cas les eaux pluviales.

**• Secteurs définis en assainissement non collectif au schéma directeur d'assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif sous condition d'être conforme aux dispositions réglementaires et à l'étude du schéma directeur d'assainissement en vigueur sur la Commune. Il doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Tout effluent non domestique ne peut être traité par un dispositif particulier sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

\* **Eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être évacuées vers un exutoire ou absorbées 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.

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

**Article DG 10 - OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES AU RÉSEAU TÉLÉPHONIQUE**

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le précâblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme).

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les documents officiels qui sont en vigueur à FRANCE TÉLÉCOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

**Article DG 11 - RÈGLES D'IMPLANTATION POUR LES LIGNES DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ**

Les règles d'implantation et de prospect ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « H. T. B. » (supérieures à 50 kv) figurant aux plans de servitudes.

**Article DG 12 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PRESCRITES PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE France (A.B.F.) DANS LE PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES**

Tous travaux et constructions de bâtiments, localisés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, seront soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France. (ce périmètre figure sur le plan des servitudes)

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et au permis de démolir.

**Article DG 13 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION**

Les demandes d'autorisations d'occupations du sol ou de constructions situées sur le périmètre des zones submersibles de la GROSNE (ATLAS des zones inondables – DIREN) définies par une trame spécifique sur le plan de zonage devront être soumises à l'approbation des services hydrauliques de l'Etat.

## **SOUS-TITRE III**

### **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGÈRES**

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la Commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

#### **A - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être conçus en considérant leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

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 trouvent pas altérés.

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées pour respecter le style et les matériaux d'origine et l'existant.

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique au titre de l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme.

#### **B - PRESCRIPTIONS S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES**

##### **1) ADAPTATION AU TERRAIN**

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les courbes de niveau du terrain doivent être respectées, les décaissements et les remblaiements visibles ne devront pas excéder 0,50 m.

Les aménagements de terrain en terrasse sont permis sous condition de s'effectuer sur un plan proche de l'horizontal et d'être soutenus par un mur de soutènement.

- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 0,50 m de hauteur sont interdites.

## **2) VOLUMES**

Les volumes seront disposés orthogonalement.

Le nombre de volume composant le programme sera limité et justifié par un changement de plan significatif.

Les terrasses d'un niveau supérieur au terrain naturel, les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment.

## **3) TOITURES**

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures des bâtiments principaux devront être à 2 versants minimum dans le sens convexe, et au pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %.

Les toits à quatre pans ne sont admis que si le volume est un R+1 dont la longueur du faîtage est le double de la largeur du bâtiment.

Les toitures pyramidales et demi-croupes sont interdites.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, lucarne rampante).

Sont toutefois admises les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie, ainsi que les éléments de captage d'énergie solaire, sous réserve de l'intégration du projet aux caractéristiques de l'architecture local et du site.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

## **4) MATERIAUX et TEINTES**

Les matériaux de couverture utilisés doivent être tels qu'ils s'apparentent à l'aspect et à la couleur des tuiles terre cuite de couleur rouge foncé et nuancé, à l'exception des toitures existantes qui pourront être restaurées à l'identique.

Les bâtiments d'habitation et leurs annexes seront toujours couverts en tuile terre cuite d'aspect et de couleur identique à la tuile creuse traditionnelle.

Les tuiles flammées ou paillées (de style provençal), ainsi que les panachages obtenus par juxtaposition de matériaux de teinte trop variée sont interdits.

Les linteaux de galerie seront droits. Leurs supports seront en bois.

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques agglomérés est interdit ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres ou faux pans de bois.

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

Les enduits de couleur vive, blanche ou grise, à gros relief, type écrasé ou projeté, sont à exclure.

Les volets seront en bois, peints ou lasurés. Ils pourront être en matériaux contemporains seulement dans le cas d'occultation de baie de grande dimension.

## **5) MODIFICATIONS DE L'ETAT EXISTANT-RESTAURATIONS**

Toute création de baie devra tenir compte et s'inspirer des percements existants tant au point de vue des formes que des matériaux existant.

Toute modification d'une baie ancienne s'il s'avère qu'elle n'a pas subi d'altération de ses dispositions initiales est interdite

## **6) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS**

Les locaux annexes doivent être adossés aux bâtiments principaux ou dans le cas contraire implantés en limite de propriété, à l'exclusion des bâtiments inscrits dans la zone A.

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. Dans le cas de leur insertion à des programmes existants, les panneaux solaires ne devront pas se substituer aux pans de couverture.

## **7) CLOTURES**

Les clôtures implantées en limite du domaine public et en limite séparative seront constituées soit:

- d'une haie vive d'essences variées et locales
- d'un mur plein en pierres
- d'un mur en aggro enduit, sauf en zone UA

Les clôtures mettant en œuvre plusieurs matériaux en élévation sont interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

Les portails seront en bois ou en métal à traverses horizontales sur poteau bois ou métallique. Dans le cas d'une clôture en pierre, le portail sera directement soutenu par celle-ci.

Les murets repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme devront être maintenus. La démolition d'une partie de ces murs sera toutefois permise pour la création d'accès lorsque ceux-ci ne peuvent se réaliser sur des portions non ceintes de murs

## **C - PRESCRIPTIONS S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS À USAGE DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

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

### **Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pan de bois, etc...).
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit
- Les volumes complexes.
- La multiplicité des matériaux.
- Les remodelages topographiques intempestifs.

## **1. TOITURES**

La pente des toitures sera comprise entre 20 et 45%.

Les toitures à 1 seul pan sont interdites. Elles peuvent toutefois être autorisées pour les constructions annexes de faible importance.

Les matériaux de couverture utilisés doivent être tels qu'ils s'apparentent à l'aspect et à la couleur des tuiles terre cuite de couleur rouge foncé et nuancé, à l'exception des toitures existantes qui pourront être restaurées à l'identique.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en oeuvre.

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

La toiture ne comportera ni demi-croupe, ni chien assis, ni lucarnes rampantes. Sont toutefois admises les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## **2. CLOTURES**

Les clôtures implantées en limite du domaine public et en limite séparative seront constituées soit:

- d'une haie vive d'essences variées et locales
- d'un grillage
- d'un mur plein en pierres
- d'un mur en agglo enduit,

Les clôtures mettant en œuvre plusieurs matériaux en élévation sont interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

Les portails seront en bois ou en métal à traverses horizontales sur poteau bois ou métallique. Dans le cas d'une clôture en pierre, le portail sera directement soutenu par celle-ci.

## **3. MATERIAUX et TEINTES**

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs présentes dans le milieu naturel local (beige, ocre) Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment.

Les enduits gris ciment ou blancs sont interdits.

D'autres couleurs d'éléments de façade pourront être autorisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise.

La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

## **4. LOCAUX ANNEXES et EXTENSIONS**

Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en oeuvre.

## **D - ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

## **E - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PRESCRITES PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE France (A.B.F.)**

Tous travaux et constructions de bâtiments, localisés dans le rayon de protection des Monuments Historiques, seront soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

En dehors du rayon de protection, les projets de construction seront soumis aux conseils de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

### CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Cette zone correspond aux parties centrales denses du bourg de JALOGNY et du hameau de VAUX.

On y trouve des constructions anciennes qu'il convient de protéger au maximum.

Le permis de démolir est exigé sur l'ensemble de la zone UA.

Cette zone urbaine dense et affectée essentiellement à l'habitat remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics, sportifs et de loisirs).

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (nouvelles constructions)
- les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article UA2
- les activités économiques incompatibles avec la proximité de l'habitat
- les terrains de caravanes
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux.
- les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine.
- les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UA2

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les démolitions sont soumises aux permis de démolir en application de l'article L430.1 alinéas (c) et (d) du Code de l'Urbanisme, ainsi que les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123.1 alinéa 10.
- Tout local à usage artisanal, industriel et les installations classées et leurs extensions quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (sonore, visuelle et polluante), et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement nécessaires au personnel de l'installation.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

- Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les constructions annexes (abris de jardin, garages...) dont la surface est inférieure à 50m<sup>2</sup> de SHOB et les piscines. Les constructions annexes en bois traités peuvent être autorisés à condition qu'elles ne soient pas constituées de matériaux précaires et que leur surface n'excède pas 15m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles UA5 à UA14 ne sont pas applicables.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants (aménagements internes, façades, toiture) autorisés pour les constructions à usage agricole inscrites dans la zone UA.

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

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

#### **1. Accès**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

#### **2. Voiries**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

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

- **Eau potable**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

- **Assainissement**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 9).

- **Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.**

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

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées de manière à être compatible avec l'ordonnancement des constructions voisines, c'est-à-dire à l'alignement de la voie.

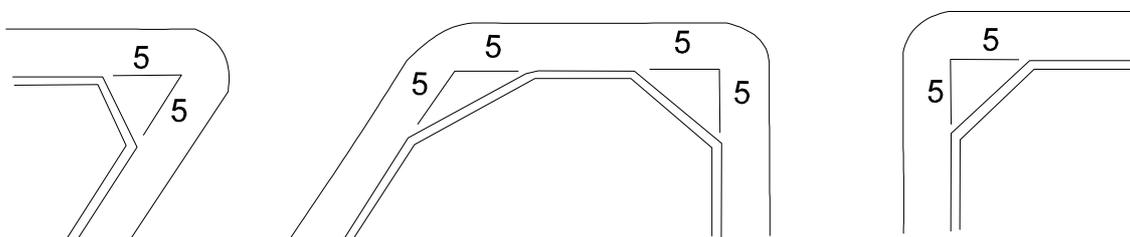
Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum de l'alignement.

#### **Visibilité dans les carrefours**

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi 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.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, si la longueur du bâtiment projeté est supérieure au 2/3 de la largeur de la parcelle.
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Les locaux annexes doivent être adossés aux bâtiments principaux ou dans le cas contraire implantés en limite de propriété.

**Article UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,7.  
La surface couverte ne pourra excéder 70 % du terrain.

**Article UA 10 - HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions à l'égout de toiture ne doit pas excéder 7,5 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- . pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- . pour les équipements d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres à l'égout de toiture.

**Article UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Voir les Prescriptions Architecturales (PA).

**Article UA 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et les garages seront situés au niveau de la voie de desserte communale sans création de voie d'accès avec remblai.

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

Pour les constructions à usage d'activités économiques 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. Toutefois, en application de l'article 34 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> d u l de l'article 720.5 du code de commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

**Article UA 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.

Les haies seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère d'habitat de faible densité, construit en général en ordre discontinu.

Ces secteurs sont destinés à la construction d'habitation avec une occupation du sol modéré et peuvent remplir une pluralité de fonction (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics, sportifs et de loisirs).

Ces secteurs sont situés :

- Sur les extensions pavillonnaire du bourg
- A l'entrée du hameau de VAUX, lieu-dit Les Verchères, de part et d'autre de la voie communale n°8 (secteur UCa)

Un sous secteur UCa est défini sur des zones où l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation et à l'étude de zonage d'assainissement.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article UC2
- les activités économiques incompatibles avec la proximité de l'habitat
- les terrains de caravanes
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux.
- les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine.
- les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UC2

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les démolitions sont soumises aux permis de démolir en application de l'article L430.1 alinéas (c) du Code de l'Urbanisme s'appliquant sur le périmètre de protection de l'Eglise de JALOGNY, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.
- Les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L .123.1 alinéa 7 sont soumis au permis de démolir.
- Tout local à usage commercial, artisanal, industriel et les installations classée et leurs extensions quels que soient les régimes auxquels elles sont soumis, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (sonore, visuelle et polluante), et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement,

lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement nécessaires au personnel de l'installation.

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

- Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

- Les constructions annexes (abris de jardin, garages...) dont la surface est inférieure à 50m<sup>2</sup> de SHOB et les piscines. Les constructions annexes en bois traités peuvent être autorisés à condition qu'elles ne soient pas constituées de matériaux précaires et que leur surface n'excède pas 15m<sup>2</sup> de SHOB.

- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles UC5 à UC14 ne sont pas applicables.

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

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

#### **1. Accès**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

#### **2. Voiries**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

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

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

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

#### **2. Assainissement**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 9).

Sur le secteur UCa, 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 aux prescriptions du service public compétant.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors service et permettre, à la construction, d'être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif si celui-ci est réalisé.

En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

**3. Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.**

## Article UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sur le sous-secteur UCa, de manière à répondre à des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif et conformément à l'étude de zonage d'assainissement en vigueur sur la Commune, pour être constructible ou loti, toute parcelle ou tènement doit avoir la superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les constructions à usage des activités économiques doivent être édifiées en respectant un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :

- en cas d'opération d'ensemble ou de lotissement, en ce qui concerne l'implantation de la construction le long des voies internes de l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes)
- pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.
- lorsque la topographie du terrain le justifie

Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum de l'alignement.

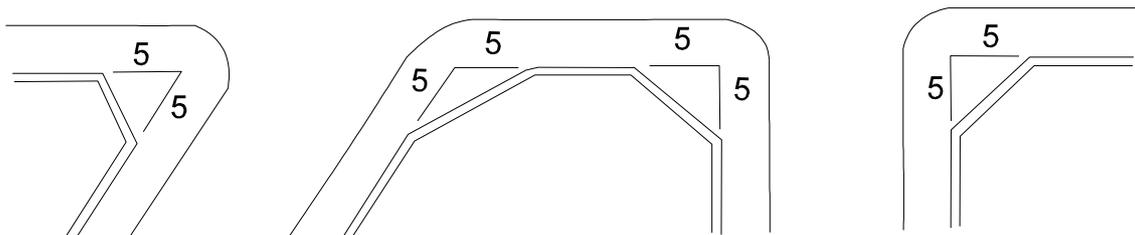
En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

### Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi 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.

**Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent s'implanter :**

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative, si la longueur du bâtiment projeté est supérieure au 2/3 de la largeur de la parcelle.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

**Les constructions à usage des activités économiques et leurs annexes :**

- soit en limite séparative s'ils jouxtent d'autres constructions à usage des activités économiques sur la propriété voisine sous condition que des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 5 m.

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

Les locaux annexes doivent être adossés aux bâtiments principaux ou dans le cas contraire implantés en limite de propriété.

**Article UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,25.  
La surface couverte ne pourra excéder 25% du terrain.

**Article UC 10 - HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout de toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions à usage des activités économiques, la hauteur des constructions est fixée à 10 mètres l'égout de toiture.

- Une hauteur supérieure peut être admise :
- . pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
  - . pour les équipements d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres à l'égout de toiture.

**Article UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Voir les Prescriptions Architecturales (PA).

**Article UC 12 - STATIONNEMENT**

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.

Les règles ci-dessous s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement d'immeubles existants, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigées.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement (Article L421-3 du code de l'urbanisme).

Pour les constructions à usage d'activités économiques 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. Toutefois, en application de l'article 34 de la Loi Solidarité et Renouveau Urbain jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article 720.5 du code de commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les-dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

**Article UC 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 (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots pourront être exigés.

Les aires de stationnement des constructions à usage des activités économiques devront être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement. Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposée afin de masquer les bâtiments ou activités nuisants pour le paysage.

Les arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7<sup>o</sup> doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

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

<b>Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>
--

Non réglementé

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

## CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future à dominante d'habitat, pour laquelle les réseaux sont en capacité suffisante pour desservir la totalité de la zone. L'équipement interne de ces zones à urbaniser opérationnelles s'effectue par le biais d'équipements propres.

Les zones 1AU peuvent être urbanisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le P.A.D.D., les Orientations d'Aménagement et le règlement.

Elles s'urbanisent par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble uniques ou successives comprenant plusieurs constructions et devant prendre en compte l'aménagement global de la zone.

Les filières d'assainissement seront conformes au schéma directeur d'assainissement en vigueur sur la Commune.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées
- les activités économiques de toute nature
- les terrains de caravanes
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux.
- les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine.
- les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article 1AU2

#### Article 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Sur les zones 1AU de JALOGNY, BUSSERET et PRES DE MOITIE, les constructions et occupations du sol non concernées par l'article 1AU 1 sont permises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone 1AU et à l'occasion d'opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant un programme de plusieurs constructions) uniques ou successives devant prendre en compte l'aménagement global de la zone. Si l'opération ne concerne pas l'ensemble de la zone, celle-ci ne devra en aucun cas créer des enclaves impossibles à desservir ou inconstructibles. L'aménagement devra dans tous les cas respecter les orientations d'aménagement définies sur le secteur.

- Sur les zones 1AU du HAMEAU DE VAUX, les constructions et occupations du sol non concernées par l'article 1AU 1 sont permises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L .123.1 alinéa 7 sont soumis au permis de démolir.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.
- Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants
- Les constructions annexes (abris de jardin, garages...) dont la surface est inférieure à 50m<sup>2</sup> de SHOB et les piscines. Les constructions annexes en bois traités peuvent être autorisés à condition qu'elles ne soient pas constituées de matériaux précaires et que leur surface n'excède pas 15m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles 1UA5 à 1UA14 ne sont pas applicables.

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

### **Article 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

#### **2. Voiries**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

### **Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

#### **2. Assainissement**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 9).

**3. Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.**

### **Article 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Toute parcelle ou tènement situé en zone d'assainissement non collectif dans l'étude zonage d'assainissement en vigueur sur la Commune, pour être constructible ou loti, avoir la superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>.

## Article 1AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 10 m maximum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :

- en cas d'opération d'ensemble ou de lotissement, en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes)
- pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum de l'alignement.

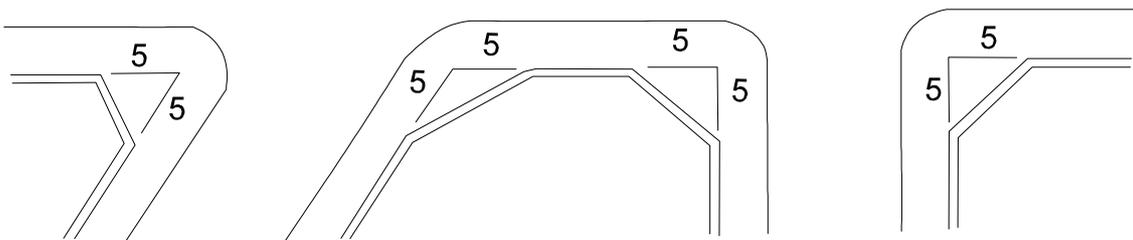
En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

### Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi 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.

## Article 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative, si la longueur du bâtiment projeté est supérieure au 2/3 de la largeur de la parcelle.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

**Article 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les locaux annexes doivent être adossés aux bâtiments principaux ou dans le cas contraire implantés en limite de propriété.

**Article 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sur la zones 1AU du BOURG , le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,25. La surface couverte ne pourra excéder 25 % du terrain.

Sur les zones 1AU de BUSSET, de PRES DE MOITIE et du Hameau de VAUX, le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,15. La surface couverte ne pourra excéder 15 % du terrain.

**Article 1AU 10 - HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout de toiture.

La hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres à l'égout de toiture.

**Article 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Voir les Prescriptions Architecturales (PA).

**Article 1AU 12 - STATIONNEMENT**

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.

Les règles ci-dessous s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement d'immeubles existants, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigées.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement (Article L421-3 du code de l'urbanisme).

Pour les constructions à usage d'activités économiques 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. Toutefois, en application de l'article 34 de la Loi Solidarité et Renouveau Urbain jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article 720.5 du code de commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les-dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 1AU 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 (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots pourront être exigés.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat, pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement sont inexistant à la périphérie immédiate de la zone, ou 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 ou par la création d'une ZAC. Le règlement et les conditions d'urbanisation seront précisés lors de ces procédures.

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

#### Article 2AU 1 - 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 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles 2AU 5 à 2AU 14 des zones 2AU ne sont pas applicables.

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

#### Article 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

##### 2. Voies

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

**Article 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****1. Eau potable**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

**2. Assainissement**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 9).

**3. Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.**

**Article 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Article 2AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 10 m maximum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

**Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative, si la longueur du bâtiment projeté est supérieure au 2/3 de la largeur de la parcelle.

**Article 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**Article 2AU 10 - HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout de toiture.

La hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- . pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- . pour les équipements d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres à l'égout de toiture.

**Article 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Voir les Prescriptions Architecturales (PA).

**Article 2AU 12 - STATIONNEMENT**

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 2AU 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 (liste des essences locales conseillées en annexe).

**SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE IV**

**Dispositions applicables  
aux**

**ZONES AGRICOLES A**

## CARACTÈRE 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.**

**Dans la zone A, l'ensemble des constructions nécessaires et liées pour l'exploitation agricole est autorisé.**

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

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

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf prévues à l'article A 2.

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions et extensions à caractère fonctionnel (bâtiments agricoles, serres, silos...),
- Les locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, les locaux de vente des produits de la ferme,
  - Les constructions et extensions à usage d'habitation
  - les activités d'agro-tourisme (gîtes, camping à la ferme...)
  - Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.
    - Les installations classées liées à l'exploitation agricole
    - Les constructions annexes (garage, abris...) et piscine à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante. La surface des constructions annexes est limitée à 50m<sup>2</sup> de SHOB. Les constructions annexes en bois traités peuvent être autorisés à condition qu'elles ne soient pas constituées de matériaux précaires et que leur surface n'excède pas 15m<sup>2</sup> de SHOB.
    - L'édification des clôtures est soumise à déclaration ; toutefois l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole en est exemptée : article L.441-2, 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme.
    - 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 affouillements et exhaussements de sol.
      - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures...) seront autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et pour lesquelles les articles 5 à 14 de la zone agricole ne s'appliquent pas.
      - Les bâtiments d'exploitations présentant un intérêt patrimonial, répertoriés au plan de zonage sont autorisés à changer de destination à condition qu'ils deviennent l'habitat et qu'ils ne remettent pas en cause la pérennité des exploitations agricoles.

- Sous le périmètre de sécurité correspondant à la ligne à Très Haute Tension, les travaux d'entretien courants ainsi que les extensions des bâtiments existants sont autorisés à condition de respecter l'avis et les préconisations des services compétents (EDF-RTE).
- Sur les secteurs inondables repérés au plan de zonage et en l'absence d'un P.P.R.N.P.I opposable, toute construction ou installation doit respecter l'avis et les préconisations des services hydrauliques de l'Etat.

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

### **Article A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

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

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

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

#### **2. Assainissement**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 9).

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

Non réglementé.

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

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées ci après :

- 35m de l'axe de la RD 980
- 25m de l'axe des R.D. 22
- 15m de l'axe des RD 165 et 465

Les constructions situées le long des autres voies doivent être édifiées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative, si la longueur du bâtiment projeté est supérieure au 2/3 de la largeur de la parcelle.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur de la construction mesurée à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- **Bâtiment à usage d'habitation** : la hauteur maximum est fixée à 6 mètres maximum à l'égout de toiture.
- **Bâtiment d'exploitations** : la hauteur maximum est fixée à 10 mètres maximum à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques (silo) ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et les infrastructures, jusqu'à 20 mètres.

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

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**  
Se reporter aux Prescriptions Architecturales.
- **Pour les bâtiments agricoles fonctionnels :**

- ***Adaptation au terrain***

On recherchera des implantations dans les replis de terrain.  
L'adaptation au sol consistera à minimiser les modifications du profil naturel des terrains.

- ***Volumes***

Les bâtiments tunnel sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte ou noire, mate, ou translucide pour les serres.

Les faitages seront dans le sens de la longueur.

Les escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment.

- ***Matériaux et teintes***

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres ou faux pans de bois.

La teinte des enduits devra se rapprocher de celles en usage dans le contexte local. Les enduits gris ciment ou blancs sont interdits.

Sont autorisés, les bardages en bois ou métal de ton très soutenu et permettant une bonne intégration dans le paysage.

L'emploi de la tôle ondulée brute est interdit.

- ***Toitures***

La pente des toitures sera comprise entre 22 et 35%.

La toiture des bâtiments agricoles principaux sera d'au moins deux pans.

Les toitures à 1 seul pan sont interdites. Elles peuvent toutefois être autorisées pour les constructions annexes de faible importance.

Les débords de toiture en pignon sont interdits

Les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie, ainsi que les éléments de captage d'énergie solaire sont autorisés sous réserve de l'intégration à l'architecture et au site.

- ***Couvertures***

Les matériaux et les utilisations seront :

MATÉRIAUX		COULEURS
<b>TRADITIONNELS</b>	Tuile canal ou mâconnaise	Rouge foncé
	Fibres ciment	Rouge foncé
<b>NOUVEAUX</b>	Bacs métalliques nervurés	Utiliser les nuances proches de celles des matériaux traditionnels : couleur rouge foncé

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en oeuvre. Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est admis

- **Menuiseries extérieures**

Les matériaux et les utilisations seront :

MATÉRIAUX		COULEURS
TRADITIONNELS pour fenêtres portes et portails	→ Bois	Teinte châtaignier par exemple, ou peinture
	→ Métal	Utiliser les nuances proches de celles des matériaux traditionnels

- **Clôtures**

Elles seront constituées soit par des haies vives, avec ou sans grillage incorporé, soit par des barrières en bois, soit par des murs en pierres brutes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit semblable à celui du bâtiment principal.

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

**Article A 12 - STATIONNEMENT**

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 A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposée afin de masquer les bâtiments nuisants pour le paysage.

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

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

Non réglementé.

## **TITRE V**

**Dispositions applicables  
aux**

**ZONES NATURELLES  
et FORESTIÈRES N**

**et aux  
ZONES A PROTÉGER**

## CARACTÈRE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de l'existence de risques naturels ou de nuisances (N).

Elle comprend

Elle comprend 2 sous-secteurs:

- un secteur NF correspondant aux espaces forestiers,
- un secteur NH correspondant à un secteur naturel, de taille et de capacité d'accueil limitées, desservi partiellement par des équipements, qu'il n'est pas prévu de renforcer, dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées (article R.123.18 du Code d'Urbanisme) et dans laquelle des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

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

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

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf prévues à l'article N 2.
- Toutes les nouvelles constructions dans le couloir reporté au plan de zonage correspondant au recul de sécurité par rapport aux lignes à haute tension

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

#### Sur l'ensemble de la zone N, NH et NF :

Les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L .123.1 alinéa 7 sont soumis au permis de démolir.

Le changement de destination des bâtiments n'est autorisé que si la vocation devient l'habitat ou l'activité touristique.

L'extension et la transformation des bâtiments existants, sont admises sous réserve :

- d'une desserte existante par le réseau d'eau public d'eau potable ou de la possibilité d'une desserte par puits ou forage.

- d'une desserte par une voie existante dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- d'une transformation intérieure sans changement de volume extérieur
- d'une extension sous réserve que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 100 % de la surface existante, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. créée. Les bâtiments d'une surface totale hors œuvre brute inférieure à 50 m<sup>2</sup> sont exclus de ces possibilités.
  - La restauration des bâtiments 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 et à condition que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, tels que les aires de stationnement publiques ou privées ouvertes au public et les affouillements et exhaussement de sol (bassin, piscine, réservoir),

Les constructions annexes (abris de jardin, garages...) dont la surface est inférieure à 50m<sup>2</sup> de SHOB et les piscines. Les constructions annexes en bois traités peuvent être autorisés à condition qu'elles ne soient pas constituées de matériaux précaires et que leur surface n'excède pas 15m<sup>2</sup> de SHOB.

Les abris d'animaux sont autorisés à condition que leur surface ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et leur hauteur 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures...) seront autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et pour les quelles les articles N5 à N14 ne sont pas applicables.

**Sur le secteur NE**, sont autorisées les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation forestière.

**Sur le secteur NH**, sont autorisées les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions, modifications, et annexes (abris de jardin, garages...) et piscines.

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

### **Article N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

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

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

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG9).

#### **2. Assainissement**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG9).

## Article N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sur le sous-secteur NH, de manière à répondre aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif et conformément à l'étude de zonage d'assainissement en vigueur sur la Commune, pour être constructible ou loti, toute parcelle ou tènement doit avoir la superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>.

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

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées ci après :

- 25m de l'axe des R.D. 22 et R.D. 980
- 15m de l'axe des RD 165 et 465

Les constructions situées le long des autres voies doivent être édifiées en respectant un recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Un bâtiment existant pourra toutefois être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant à condition qu'il ne compromette pas l'aménagement de la voie ou la sécurité routière.

Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum de l'alignement.

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

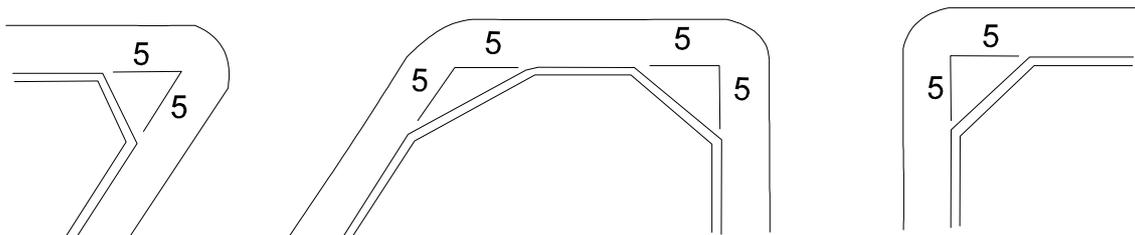
Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :

- pour garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.
- pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.
- lorsque la topographie du terrain le justifie

### Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi 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.

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

**Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent s'implanter :**

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative, si la longueur du bâtiment projeté est supérieure au 2/3 de la largeur de la parcelle.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

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

Les locaux annexes doivent être adossés aux bâtiments principaux ou dans le cas contraire implantés en limite de propriété.

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,2.  
La surface couverte ne pourra excéder 20 % du terrain.

#### **Article N 10 - HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout de toiture.

#### **Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (sous-titre III).

**Article N 12 - STATIONNEMENT**

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.

Les règles ci-dessous s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigées.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement (Article L421-3 du code de l'urbanisme).

Pour les constructions à usage d'activités économiques 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. Toutefois, en application de l'article 34 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> d u I de l'article 720.5 du code de commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les-dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

**Article N 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 (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7<sup>o</sup> doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ANNEXE : DEFINITIONS**

### **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

### **COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.

### **DEFRICHEMENT**

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### **ÉLÉMENT de PAYSAGE**

#### **\* Article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

### **ANNEXE**

Il s'agit de constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel...)

### **HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout de toiture du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

### **Articles L.123.1.8 – L.123.2 et R.123.11 d) du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, ainsi que dans les zones urbaines les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Le propriétaire, d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, peut dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande de propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

### **Article L.423.1 du Code de l'Urbanisme**

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un P.L.U., sont inconstructibles, sauf à obtenir exceptionnellement un permis pour une construction à caractère précaire, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération.

### **Article R.123.10 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme**

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

## **ESPACES BOISES CLASSES (EBC)**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les coupes et abattages d'arbres\* sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements\* sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

## **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

### **Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie sont supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

## **EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

$$\text{CES} = s/S$$

