



PLAN LOCAL D'URBANISME DE FRESNE-LÈS-REIMS (Commune de Bourgogne-Fresne)

4 – Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du :
29 juin 2023
arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de
Fresne-lès-Reims
(commune de Bourgogne-Fresne).

Pour la Présidente
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETTE

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Transmission en Préfecture en annexe de la
délibération du 29 juin 2023,
arrêtant l'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme de Fresne-lès-Reims.

Groupement d'études :



SOMMAIRE

TITRE I : CADRE GÉNÉRAL DU P.L.U.	1
TITRE II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES DU P.L.U.	10
CHAPITRE 1 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	10
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	13
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	13
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	26
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)	39
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	40
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	51
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	52
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	64
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	65
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS	72
CHAPITRE 1 : TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER (EBC).....	72
CHAPITRE 2 : COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES HORS ESPACES BOISÉS CLASSÉS	73
TITRE VIII - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS	75
TITRE IX – ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTÉGER	76
TITRE X - ANNEXES	77

TITRE I : CADRE GÉNÉRAL DU P.L.U.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme. Il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Ce présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la **commune historique de FRESNE-LÈS-REIMS**. Le Plan Local d'Urbanisme de Bourgogne a été prescrit avant la création de la commune nouvelle de Bourgogne-Fresne (créée le 1^{er} janvier 2017) ; la commune nouvelle est donc couverte par deux P.L.U. (Bourgogne et Fresnes-lès-Reims) ; il convient de se référer au règlement du secteur concerné, chaque P.L.U. disposant de son propre règlement.

2 – CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

- Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Toutefois :

- Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les sites patrimoniaux remarquables, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.

À retenir : les règles du P.L.U. se substituent à celles du R.N.U., exceptés pour certains articles liés à l'ordre public, à des sites ou vestiges archéologiques, à la préservation de l'environnement, etc.

- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

- Des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet d'annexes au Plan Local d'Urbanisme.
- Des dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R151-51 à R151-53 du Code de l'urbanisme et concernant notamment les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.
- Les règles à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols : peuvent être également mises en œuvre les dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, le droit de préemption urbain, les périmètres de restauration immobilière, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs, etc.

3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (dites U), en zones à urbaniser (dites zones AU), en zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles et forestières (dites zones N). Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.151-9 du code de l'urbanisme, « le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

Le P.L.U. de Fresne-lès-Reims est découpé en différentes zones et secteurs :

Typologie des zones		Catégories de zones		Secteurs rattachés	
U	« Urbaines »	UA	Zone urbaine ancienne		
		UB	Zone urbaine d'extension récente		
AU	« À Urbaniser »	1AU	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat		
A	« Agricoles »	A	Zone agricole à protéger, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Ap	Secteur « protégé », zone tampon en frange du village
				Am	Secteur agricole lié à la méthanisation
				Ax	Secteur agricole d'activités économiques
N	« Naturelles et Forestières »	N	Zone naturelle à protéger	Ns	Secteur naturel lié aux sports et aux loisirs

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones.

4 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans chaque zone délimitée par le Plan Local d'Urbanisme, le règlement :

- précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées,
- et prévoit, le cas échéant, l'interdiction de construire.

Le règlement peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Les définitions et le contenu des sous-destinations ci-dessous sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Destinations (5) Article R.151-27 du code de l'urbanisme	Sous-destinations (21) Article R.151-28 du code de l'urbanisme
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole 2. Exploitation forestière
2. Habitation	3. Logement 4. Hébergement
3. Commerce et activités de service	5. Artisanat et commerce de détail 6. Restauration 7. Commerce de gros 8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 9. Hôtels 10. Autres hébergements touristiques 11. Cinéma
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	12. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques 13. Locaux techniques et industriels des administrations publiques 14. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 15. Salles d'art et de spectacles 16. Équipements sportifs 17. Autres équipements recevant du public
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18. Industrie 19. Entrepôt 20. Bureau 21. Centre de congrès et d'exposition

À retenir : au besoin, l'arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions ci-dessus est annexé au présent règlement.

5 – RÉGIME DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Les travaux de construction, de démolition ou modifiant l'aspect extérieur des immeubles sont soumis au respect des autres servitudes d'utilité publique et aux dispositions du code de l'urbanisme et des règles du P.L.U.

Dès lors qu'une autorisation préalable est requise, ces travaux relèvent d'un régime d'autorisation (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager) ou de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme. Cette autorisation ou la non-opposition à la déclaration est délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire.

Clôtures et murs :

- En l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, hormis dans les autres cas

prévus à l'article R.421-12 du même code.

- Sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres.

À l'intérieur d'un périmètre de protection autour d'un monument historique :

Le bourg de Fresne-lès-Reims n'est pas recoupé par un monument historique.

Champ d'application du permis de démolir :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques (*article R.421-28 du code de l'urbanisme*).
- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (*article R.421-27 du code de l'urbanisme*).

6 – ADAPTATIONS MINEURES (Article L.152-3 du Code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme

7 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le P.L.U. comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles prennent la forme d'OAP de secteurs délimités aux documents graphiques du règlement (art R151-10) : **les zones 1AU et UB** sont concernées.

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent également la forme d'OAP thématiques transversales et concernent, en fonction des thématiques, l'ensemble du territoire communal.

8 – DÉROGATION À L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans le cas d'une construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le P.L.U. (dans toutes les zones) s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.**

9 – RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE

La commune de Bourgogne-Fresne est classée en zonage sismique 1 correspondant à un aléa très faible.

Les pétitionnaires sont néanmoins tenus de respecter les règles fixées au code de la construction et de l'habitation, selon les catégories de construction.

10 – PRÉSENCE DE ZONES HUMIDES

Des **zones à dominante humide** ont été identifiées dans le cadre des études liées à l'élaboration du PLU.

Elles ont été reportées sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques). *Les informations relatives à ces zones sont présentées dans le rapport de présentation du P.L.U.*

11 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Sont ici rappelés les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Code du patrimoine, notamment son livre I^{er}, titre I^{er}, et livre V, titres II, III et IV,
- Code de l'urbanisme, articles L.425-11, R.425-31, R.111-4 et R.160-14,
- Code pénal, articles R.645-13, R.311-4-2, R.322-3-1, R.714-1 et R.724-1,
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

La réalisation de travaux, objet des demandes d'autorisation d'urbanisme, pourra être subordonnée à l'accomplissement de mesures d'archéologie préventive. Lorsque des mesures d'archéologie préventives sont prescrites, les décisions d'autorisation d'urbanisme susmentionnées indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés.

12 – RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire de Fresne-lès-Reims est concerné par le risque « retrait-gonflement des sols argileux » : certaines parties du territoire communale sont situées en aléa faible (*source : <http://www.georisques.gouv.fr>*).

Les informations relatives à ces zones sont présentées dans le rapport de présentation du P.L.U.

13 – GLISSEMENT DE TERRAIN

Le territoire de Fresne-lès-Reims est concerné par le risque « glissement de terrain » : aléa très faible à moyen selon les secteurs (*source : DDT51/SSPRNTR/PRNT/CC/2014*).

Les informations relatives à ces zones sont présentées dans le rapport de présentation du P.L.U.

14 – CAVITÉS SOUTERRAINES

Deux cavités souterraines sont recensées sur le territoire de Fresne-lès-Reims (*source : <http://www.georisques.gouv.fr>*).

Les informations relatives à ces sites sont présentées dans le rapport de présentation du P.L.U.

15 - PHÉNOMÈNE DE REMONTÉE DE NAPPES

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), établissement de référence dans le domaine des sciences de la terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol, identifie une sensibilité moyenne à forte aux inondations par remontées de nappe sur la partie Nord-Ouest de Fresne-lès-Reims.

Les informations relatives à ces sites sont présentées dans le rapport de présentation du P.L.U.

16 - PROJET À PROXIMITÉ D'OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL HAUTE PRESSION

Le territoire de Fresne-lès-Reims est concerné par deux servitudes d'utilité publique autour de canalisations de transport de matières dangereuses :

- **La servitude I1 bis relative à la canalisation de transport d'hydrocarbures** propriété de l'État (TRAPIL-ODC) qui passe au sud du bourg, en dehors des zones d'habitat,
- **La servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz** (GRTgaz)

Les informations relatives au tracé et aux effets de ces servitudes sont présentées dans les annexes du P.L.U.

17 - PROJET SITUÉ À PROXIMITÉ D'OUVRAGES DIVERS

Le territoire de Bourgogne est concerné par :

- **La servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques** (servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relatives aux ouvrages électriques profitant au réseau d'alimentation publique HTA et BT),
- **La servitude PT2 de télécommunication, relative aux transmissions radioélectriques** concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'État (zone secondaire de dégagement du centre radioélectrique de Reims-Champagne - Radar SRE-NG - et zones spéciales de dégagement de la liaison hertzienne de Betheny-Perthes,
- **La servitude PT1 de télécommunications, relative aux transmissions radioélectriques** concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques qui règlemente toutes installations susceptibles de perturber la réception de signaux radioélectriques,
- **La servitude T7 de relations aériennes**, à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières (protection de la circulation aérienne) et qui couvre l'ensemble du territoire communal.

Les informations relatives à ces sites et aux effets des servitudes sont présentées dans les annexes du P.L.U.

18 - PROJET SITUÉ DANS UN PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

Le territoire de Fresne-lès-Reims est recoupé par le périmètre de protection du champ captant de la commune de Fresne-Lès-Reims (arrêté préfectoral du 14/10/2010). Celui-ci est situé en entrée de bourg sud-est.

Les informations relatives au périmètre et aux effets de la servitude sont présentées dans les annexes du P.L.U.

19 - NUISANCES SONORES

Prescriptions d'isolement acoustique en lien avec le RD.74 (catégorie 3 par arrêté préfectoral du 16 juillet 2004, bande de 100 m de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée) : *seul est concerné l'entrée de la commune le long de la RD.74 jusqu'au croisement avec la RD.274 en venant de Bétheny, soit sur moins de 100 m de longueur en dehors des zones urbanisées de la commune.*

20 – COMPOSITION DU REGLEMENT LITTERAL

Extraits du code de l'urbanisme en vigueur :

Conformément à l'article **L101-3 du Code de l'Urbanisme** « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. [...]»

Conformément à l'article du **L151-8 du Code de l'urbanisme** « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.»

Conformément à l'article **L151-9 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Conformément à l'article **L151-18 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

Conformément à l'article **R151-9 du Code de l'urbanisme** : « Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Conformément à l'article **R151-30 du Code de l'Urbanisme** : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-33 du code de l'Urbanisme** : « Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-27 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »

Conformément à l'article **R151-28 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »

STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

TITRE II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES DU P.L.U.

Chapitre 1 : Équipement et réseaux

- Article 1 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 2 : Desserte par les réseaux

TITRE III, IV, V, VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « U », « AU », « A » et « N »

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone « UA »

✓ *Section 1 : Destination des constructions et usages des sols*

- Article 1 : Destination et sous-destinations des constructions autorisées
- Article 2 : Interdiction et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

✓ *Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

- Article 4 : volumétrie et implantations des constructions
- Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Article 7. Stationnement

✓ *Section 3 : Dessertes et réseaux (renvoi aux dispositions générales)*

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS

Chapitre 1 : terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Chapitre 2 : coupes et abattages d'arbres hors espaces boisés classés

TITRE VIII : EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

TITRE IX : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE À PROTÉGER

TITRE X : ANNEXES

Certaines dispositions ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) sont mentionnés « non réglementé ».

TITRE II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES DU P.L.U.

CHAPITRE 1 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles du chapitre « équipements et réseaux ».

DG – Article 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.
- b. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à :
 - 3 mètres dans les zones UA, UB si la distance à la voie publique est inférieure à 25 mètres,
 - 4 mètres dans les zones UA, UB si la distance à la voie publique est supérieure à 25 mètres, ainsi que dans les zones AU,
 - 8 mètres dont 6 mètres carrossable dans les zones A et N, afin de permettre un accès en toute période aux secours,
 - 8 mètres (avec une seule voie d'accès) dans les **secteurs Am et Ax**.
- c. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- d. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- e. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- f. Les voies nouvelles et accès privés en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.
- g. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ; seront ainsi appréciés les difficultés de circulation ou d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, selon l'importance et la destination de l'immeuble.

1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant (zone libre de 15m x 15m minimum).

DG – Article 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. Dispositions générales

- a. Les réseaux de toute nature seront, dans la mesure du possible, enfouis, dissimulés ou encastrés.
- b. Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur, et doit être exécutés conformément aux normes techniques en vigueur.
- b. Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- c. Tous captages, forages ou prises d'eau autonomes seront interdits en **secteur Am**,
- d. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.
- c. Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

2.4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Les pétitionnaires devront se reporter au zonage d'assainissement en vigueur sur la commune (annexé au P.L.U.) et aux dispositions spécifiques mis en œuvre par la collectivité compétente.
- b. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- c. Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, neuves ou anciennes, dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte (article L.1331-1 du code de la santé publique).
- d. En l'absence d'un tel réseau public et jusqu'à ce qu'il soit réalisé, cette opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement. Le dispositif choisi devra être adapté à l'opération, à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur.
- e. Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur. Un rejet d'effluents non domestiques dans le système de collecte doit faire l'objet d'une convention avec le maître d'ouvrage du système d'assainissement (article 13 de l'arrêté du 21 juillet 2015).

2.5. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle, sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, empêchant tout ruissellement sur le domaine public.

Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers des noues ou un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur.

- b. Les projets de changement de destination et les travaux de reprise complète de toiture devront procéder à une infiltration à la parcelle des eaux pluviales (sauf impossibilité technique avérée).
- c. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés de la route ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation.
- d. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.
- e. Les installations de récupération des eaux pluviales individuelles ou collectives devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- f. Les eaux pluviales dites « industrielles » sont subordonnées à une autorisation de la collectivité compétente.
- g. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- h. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.
- i. Dans toutes les zones du P.L.U., les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou partie de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.
- j. Dans les périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP (périmètres en annexe du P.L.U.), il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

2.6. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.
- c. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique, pour l'existant et les extensions de bâtiments.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Article R.151-18 du code de l'urbanisme : Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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.

Catégories de zones urbaines identifiées au règlement graphique du P.L.U. de Fresne-lès-Reims :

U	« Urbaines »	UA	Zone urbaine ancienne
		UB	Zone urbaine d'extension

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA correspond au cœur historique du bourg.

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE II** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone UA**.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Section UA.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

UA – Article 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

- a. les destinations et sous-destinations listées aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme sont autorisées dans l'ensemble de la zone UA, dès lors qu'elles ne sont pas interdites ou limitées à l'article 2 ci-après,

Sont également autorisées :

- b. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants, sous réserve de se conformer aux limitations d'usages et d'affectation des sols énumérés au point UA 2.3.,
- d. les aménagements hydrauliques.

UA - Article 2 : INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

UA.2.1. Approche synthétique par destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

À retenir : au besoin, l'arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions ci-dessous est annexé au présent règlement.

DESTINATIONS (des constructions)	SOUS-DESTINATIONS (des constructions)	Tableau pour la zone UA et ses secteurs
		Interdiction : I Autorisation : A Autorisation Limitée : AL
		UA
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole	AL
	2. Exploitation forestière	I
2. Habitation	3. Logement	A
	4. Hébergement	A
3. Commerce et activité de service	5. Artisanat et commerce de détail	AL
	6. Restauration	A
	7. Commerce de gros	I
	8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	9. Hôtels, autres hébergements touristiques	AL
	10. Cinéma	A
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	11. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
	12. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AL
	13. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	14. Salles d'art et de spectacles	A
	15. Équipements sportifs	A
	16. Autres équipements recevant du public	A
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17. Industrie	I
	18. Entrepôt	AL
	19. Bureau	A
	20. Centre de congrès et d'exposition	I

UA.2.2. Interdictions complémentaires applicables à l'ensemble de la zone UA

- a. Les nouvelles exploitations agricoles,
- b. Les constructions de plus de 500 m² d'emprise au sol destinées à l'artisanat et au commerce de détail,
- c. Les nouvelles constructions d'entrepôts,
- d. La création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou enregistrement,

- e. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- f. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant,
- g. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de déchets et de ferraille. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- h. La création, l'agrandissement, l'aménagement d'un terrain de camping et de caravaning,
- i. La pratique du camping (*R.111-34 du code de l'urbanisme*), l'installation d'une caravane (*R.111-47 à R.111-48*) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (*R.111-50-2°*),
- j. Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (*R.111-50*),
- k. La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, et les Habitations Légères de Loisirs visées par le code de l'urbanisme,
- l. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (*R.111-51*),
- m. Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres,
- n. Les installations de pylônes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques,
- o. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- p. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau, zones humides, et des fossés d'écoulement,
- q. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage.

UA.2.3. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables à l'ensemble de la zone UA

- a. Les extensions des constructions des exploitations agricoles existantes, dans la limite de 20 % du bâtiment principal, sous réserve de prendre en compte toutes les autres limitations d'usages et d'affectation des sols,
- b. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- c. Les aménagements d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations,
- d. Les extensions d'entrepôts existants dans la limite de 20 % du bâtiment principal, sous réserve de prendre en compte toutes les autres limitations d'usages et d'affectation des sols,
- e. Toutes les constructions et installations sont autorisées sous réserve de ne pas générer des nuisances excessives (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulations accrues de poids lourds, etc.) ou de dangers (incendie, explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- f. Dans le cas d'extension de construction existante, et notamment de garages, d'activités artisanales, commerciales ou agricoles, celle-ci ne pourra être réalisée que si les aires nécessaires au stationnement et à la manœuvre des véhicules sont conservées,
- g. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.

UA - Article 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

**Section UA 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

UA – Article 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

UA.4.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UA.4.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10 m au faîtage,
- b. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage du toit (ou au sommet de l'acrotère, selon le cas) jusqu'au terrain naturel avant travaux ; dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade,
- c. Toutefois, en cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante dont la hauteur serait supérieure à 10 m au faitage, la hauteur maximale est limitée à la hauteur au faitage de la construction existante à agrandir ou à reconstruire,
- d. Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante. Cette règle s'applique aussi en cas de construction nouvelle mitoyenne à une construction existante dont la hauteur serait supérieure à 10 m au faitage,
- e. Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour :
 - assurer une continuité bâtie,
 - maintenir ou conforter une ordonnance architecturale,
 - respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- f. Les dispositions relatives au point UA.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA.4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux :
 - à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite effective des voies privées,
 - ou à l'alignement majoritairement observé dans la rue.
- b. En l'absence d'unité de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en respectant un recul par rapport aux voies et emprises publiques de **3 mètres minimum**,
- c. En cas de constructions groupées ou d'opérations d'ensemble, le plan de composition définira l'alignement à prendre en compte dans le respect de l'ordonnancement des constructions du quartier dans lequel le projet se situe,
- d. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
 - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
 - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres,

- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
- pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- en cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles ; dans ce cas elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite du domaine public.

UA.4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives, soit sur une seule des limites séparatives,
- b. En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture de la façade concernée avec un **minimum de 3 mètres**, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée,
- c. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
 - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
 - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres,
 - en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc.),
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'extension, lorsque la configuration de la construction initiale ou que la forme irrégulière du terrain ne permettent pas d'observer la distance minimale de recul, sous réserve de respecter la continuité urbaine de la rue, et de n'occasionner aucune gêne au riverain,
 - en cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles ; dans ce cas elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

UA.4.5. Implantation de tout obstacle en bordure de voie publique

- a. Tous les travaux, aménagements ou projets en bordure ou dans l'emprise du domaine public départemental doivent faire l'objet d'une concertation préalable avec le service gestionnaire de la voirie.

UA.4.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres,
- b. Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les annexes et/ou dépendances,
- c. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés,
- d. Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

UA – Article 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.5.1. Dispositions générales :

- a. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- b. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration,
- c. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture),
- d. Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien, doivent être exécutés suivants les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création,
- e. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple et devront présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,
- f. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent,
- g. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites,
- h. Les nouvelles constructions devront s'adapter au relief du terrain naturel ; les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.

UA.5.2. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone peuvent être autorisées lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

UA.5.3. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité,
- b. Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges ; cette disposition ne concerne pas les fenêtres de toit. Les menuiseries contemporaines seront de profil fin et devront s'inscrire qualitativement dans le contexte urbain,
- c. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas empiéter sur le domaine public, et ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur les supports où ils sont posés et dans leur environnement immédiat,
- d. Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, parpaings, etc.,
- Les enduits ciment sur les matériaux traditionnels,
- Les volets roulants à caisson proéminent, sauf impossibilité technique (*les volets devront toutefois s'intégrer aux tonalités de la façade*),
- Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités,
- L'emploi de bardage métallique, d'aspect tôle.

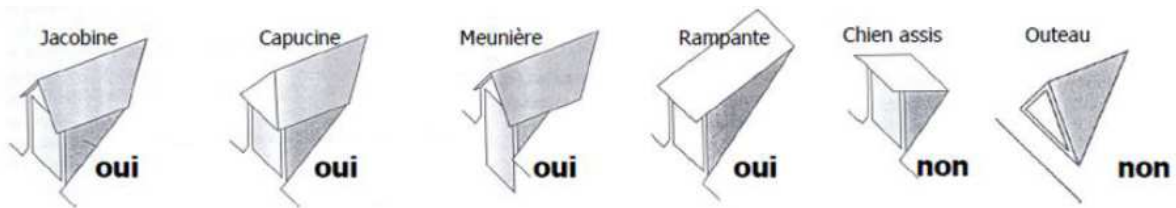
UA.5.4. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les corps principaux des nouvelles constructions à usage d'habitation auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 25 et 45 ; dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente,
- b. Pour les constructions existantes et dans le cas d'agrandissement des constructions existantes, les toitures peuvent être refaites à l'identique ou respecter les règles des nouvelles constructions,
- c. Les toits doivent être constitués de matériaux d'aspect « tuile terre cuite rouge » ou « ardoise »,
- d. Pour les garages, annexes et dépendances, la couverture devra être identique à celle de la construction principale ou d'un autre matériau de substitution de teinte, d'appareillages et de dimensions similaires,
- e. Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront le plus possible une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente,
- f. Les débords de toit sont autorisés jusque 40 cm sur le domaine public,
- g. Les toits-terrasses sur des nouvelles constructions sont interdits à l'exception des terrasses végétalisées ; les toits terrasse seront limités à 40% de l'emprise au sol des bâtiments ou 40 m² maximum,
- h. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites ; en cas d'emploi de tôles métalliques pour les bâtiments d'activités existants, celles-ci devront être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé,
- i. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Ainsi, pourront être autorisés en toiture, sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :

- a. Les toitures végétalisées intensives sans exigence particulière de forme ou de pente,
- b. Les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques,
- c. Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique,
- d. Les matériaux nobles d'aspect zinc ou cuivre,
- e. Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, ...),
- f. Les lucarnes seront de forme traditionnelle (cf. schéma ci-après)

Schéma à valeur réglementaire



UA.5.5. Cas particulier des rénovations et réhabilitation

- a. Les projets de transformation, de changement de destination, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.
- b. Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. Des prescriptions particulières pourront être imposées :
 - maintien des pentes de toitures,
 - teinte harmonieuse des matériaux de toitures, et des couleurs,
 - maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourages des ouvertures, balcons,
 - ...
- c. **Ouvertures** : sur le bâti ancien, toute création de percement doit préserver le mode de composition de la façade existante. Elle ne doit pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins et l'orientation générale des ouvertures de la façade (verticale / horizontale). En cas de réhabilitation, l'amélioration de la composition de la façade est autorisée, d'autant plus si cette dernière a été, au préalable, modifiée. L'obturation ou une modification de baies sont autorisées, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie de la façade.
- d. Les **menuiseries anciennes** (fenêtres, portes ou volets) qui sont saines seront conservées et restaurées dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble. Si leur état ne permet pas une conservation, elles peuvent être utilisées comme modèles pour une restitution en respectant leurs dimensions originelles, vues depuis l'extérieur.
- e. **Façades et pignons** : les constructions traditionnelles en pierre et/ou brique doivent être préservées à chaque fois que cela est possible et ne doivent pas être peintes. En cas d'enduits, leur couleur sera dans les tons naturels proches de la pierre locale (ton pierre). Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

UA.5.6. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. **Clôtures nouvelles en limite du domaine public** : Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants aux abords du projet, tant en termes de matériaux que de forme et de couleurs. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel (2,50 m pour les piliers). Elles seront constituées :
 - soit d'un mur plein en pierre et/ou brique et/ou maçonnés, surmonté d'un couronnement en tuiles mécaniques à côtes de couleur rouge-orangée,
 - soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m et maximum 1 m, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive. La grille métallique sera à simple barreaudage et pourra être doublée par l'intérieur d'une plaque métallique peinte dans la même couleur,
- b. Dans le cas de **reconstructions ou d'extension** de clôtures ne respectant pas les règles précédentes, celles-ci peuvent reprendre les mêmes caractéristiques que les clôtures existantes, en respectant toutefois une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel en cas de reconstruction complète de la clôture.

- c. **Clôtures en limite séparatives** : Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel.
- d. Cas particulier des **clôtures « anciennes » en limite du domaine public et en limites séparatives** : les murs et/ou murets de clôture anciens en pierre et/ou brique, et leur couvre mur (tuile, etc.), ainsi que les porches, les grilles, les portails et les portillons en fer forgé doivent être préservés, réhabilités ou reconstitués, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celles édictées ci-dessus.
- e. **Sont interdits** :
 - Les éléments préfabriqués en ciment (ensemble constitués de plaques et poteaux), les clôtures d'aspect « plastique », « canisse », « brande » ou « gabion »,
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,
 - Les teintes discordantes avec l'environnement ; les matériaux devront être sobres et dans les coloris environnants,
 - Les éléments ou ornements fantaisistes, incompatibles avec l'aspect des clôtures environnantes,
 - Les plaques de soubassement de plus de 0,60 cm de hauteur.
- f. Des **dérogations** à la règle de hauteur maximale de 2 m peuvent être accordées pour assurer une continuité de perspectives avec les clôtures environnantes ; dans ce cas, la hauteur sera limitée à la hauteur des murs voisins, sous réserve de ne pas engendrer de gêne dans la visibilité pour la circulation publique aux intersections,
- g. **Cas particuliers des « porches, portes cochères et chartil »** : les portes de chartil existantes constituent un élément de patrimoine à préserver dans le paysage urbain ; elles seront impérativement conservées dans leur état d'origine (dimensions de l'ouverture, éléments d'encadrement). Les éléments de fermeture existants (portes en bois ou métalliques sur rails ou à battants) seront conservés. Leur remplacement par des portes sectionnelles horizontales et/ou verticales est interdit. Dans la mesure où le changement d'usage est autorisé et qu'il ne vient pas interdire l'accès à la parcelle pour les véhicules automobiles, la transformation de l'ouverture est possible à condition qu'elle soit conçue de façon à s'intégrer dans la façade en respectant son ordonnancement ou celui des bâtiments déjà construits sur la parcelle.

UA.5.7. Dispositions particulières

- a. Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées,
- b. Les antennes paraboliques seront disposées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin (sauf nécessité techniques ou fonctionnelle). En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages,
- c. Les appareils de climatisation sont interdits sur les façades côté rue,
- d. Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation.

UA.5.8. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à qualifier

Non règlementé.

UA.5.9. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

UA - Article 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA.6.1. Coefficient de Pleine Terre

- a. Les espaces de pleine terre sont définis comme des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales ; un espace est considéré de pleine terre s'il peut recevoir des plantations (aires de stationnement et accès exclus des surfaces de pleine terre). Le coefficient de pleine terre correspond ainsi à la surface des espaces libres non bâtis divisé par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière du projet d'aménagement et/ou de construction,
- b. Il est fixé un coefficient de Pleine Terre de **30% minimum** pour toute nouvelle construction,
- c. La pleine terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions. Elle ne s'applique ni aux réhabilitations, ni aux extensions.

UA.6.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords des constructions. Il devra être planté au minimum 1 arbre à haute tige par ranche de 150 m² de terrain libre de toute construction, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles seront composées d'essences locales (les thuyas sont interdits).
- d. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés.
- e. Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées du domaine public par la plantation d'un rideau végétal.
- f. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté et pour celles de plus de 10 logements, ces plantations doivent être en espace vert commun (plantations réalisées sur le domaine public non comprises).

UA.6.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UA.6.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Il convient de se reporter de manière complémentaire à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique du PLU portant sur « la trame verte et bleue, la trame jardins et les espaces de transitions ».

- a. Dans les **trames de jardins**, identifiés aux documents graphiques :
- Ces espaces doivent être maintenus en espaces non bâtis, cultivés ou plantés pour le maintien des continuités écologiques, de respiration de « cœur d'îlot » ou en qualité d'espace de transition avec la zone agricole.
 - Sont seules autorisées dans ces espaces :
 - la construction d'annexes et de dépendances liées à l'habitat (garage, véranda, piscine, abri de jardin, ...) de moins de 20 m² d'emprise au sol, et d'une hauteur qui ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel,
 - la remise en état ou la reconstruction de bâti existant, dans les limites de l'emprise au sol initiale,
 - les secteurs boisés ou espaces de verger identifiés par cette trame doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abatage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente et pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie,
 - les haies d'essences locales, les bosquets de petits boisements d'arbres et d'arbustes existants devront être préservés ou recréés.

UA.6.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se reporter au point « 2.5. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement » des dispositions générales du règlement

UA.6.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

UA – Article 7 : STATIONNEMENT

UA.7.1. Dispositions générales

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique,
- b. En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement,
- c. En cas d'extension d'une construction existante, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire, sauf en cas de création d'un logement supplémentaire,
- d. En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division,
- e. Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public, sauf dérogation accordée par la collectivité gestionnaire,
- f. Les places de stationnement doivent être facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte. Les espaces de manœuvre pour le retournement des véhicules

- doivent être prévus en dehors des espaces publics, et les allées d'une largeur suffisante pour laisser passer un véhicule de secours,
- g. La surface en m² des places devra respecter les normes en vigueur,
 - h. Pour les entrepôts et bâtiments d'activité, les aires de stationnement devront être dimensionnées de telle manière que la giration d'un poids lourds est rendue possible.

UA.7.2. Obligations de réalisation d'aires de stationnement automobiles

- a. Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de chambre, etc...
- b. Une place de stationnement est entendue comme une place couverte ou non couverte, matérialisée sur l'espace privatif.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Constructions nouvelles à usage d'habitation	. 1 place / logement < 75 m ² de surface de plancher . 2 places / logement ≥ 75 m ² de surface de plancher
Constructions nouvelles à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'État	. 1 place / logement
Rénovation, changement de destination avec création de logements	. 1 place / logement < 75 m ² de surface de plancher . 2 places / logement ≥ 75 m ² de surface de plancher
Exploitation agricole et forestière	<i>Non réglementé</i>
Hébergement résidences et structures d'hébergement	. 1 place pour 2 chambres
Artisanat et commerce de détail	. surface de vente inférieure à 300 m ² : il n'est pas fixé de norme . autres cas : 1 place / tranche de 100 m ² de surface de vente
Restauration	<i>Non réglementé</i>
Commerce de gros	<i>Non réglementé en zone UA</i>
Activités de services avec accueil de clientèle	. 1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	. 1 place pour 2 chambres
Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit être en rapport avec l'usage prévu du local. Il doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Industrie	<i>Non réglementée en zone UA</i>
Entrepôt	. 1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Bureau	. 1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	<i>Non réglementé en zone UA</i>

- c. Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessus sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables,
- d. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre,
- e. Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamé de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme.

UA.7.1. Obligations de réalisation de locaux pour les vélos

- a. Pour les habitations et bureaux, l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être réalisé sous la forme de locaux clos, sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment ; cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante,
- b. Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer,
- c. Le nombre minimal de places de stationnement réservés aux vélos est fixé suivant la destination des constructions :

Destination de la construction	Norme minimale exigée de places de stationnement vélo
Habitation de plus de 2 logements	. 1 place par logement . (ou) 0,75 m ² par logement < 75 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ² . (ou) 1,50 m ² par logement ≥ 75 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	. 1,5 m ² pour 20 m ² de surface de plancher avec un local de 3 m ² minimum
Artisanat et commerce de détail	. 1 place par tranche de 10 salariés
Équipements d'intérêt collectif et services publics	. 1 place par tranche de 10 salariés . Le nombre de places à réaliser doit être en rapport avec l'usage prévu du local. Il doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Autres destinations	<i>Non réglementé</i>

Section UA 3 : DESSERTES ET RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales du TITRE II du présent règlement

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine déjà équipée, au bâti plus récent et moyennement dense.

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE II** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone UB**.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Section UB.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

UB – Article 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

- a. les destinations et sous-destinations listées aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme sont autorisées dans l'ensemble de la zone UB, dès lors qu'elles ne sont pas interdites ou limitées à l'article 2 ci-après,

Sont également autorisées :

- b. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants, sous réserve de se conformer aux limitations d'usages et d'affectation des sols énumérés au point UB 2.3.,
- d. les aménagements hydrauliques.

UB - Article 2 : INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

UB.2.1. Approche synthétique par destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

À retenir : au besoin, l'arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions ci-dessous est annexé au présent règlement.

DESTINATIONS (des constructions)	SOUS-DESTINATIONS (des constructions)	Tableau pour la zone UB et ses secteurs
		Interdiction : I Autorisation : A Autorisation Limitée : AL
		UB
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole	AL
	2. Exploitation forestière	I
2. Habitation	3. Logement	A
	4. Hébergement	A
3. Commerce et activité de service	5. Artisanat et commerce de détail	AL
	6. Restauration	A
	7. Commerce de gros	I
	8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	9. Hôtels, autres hébergements touristiques	AL
	10. Cinéma	A
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	11. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
	12. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AL
	13. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	14. Salles d'art et de spectacles	A
	15. Équipements sportifs	A
	16. Autres équipements recevant du public	A
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17. Industrie	I
	18. Entrepôt	AL
	19. Bureau	A
	20. Centre de congrès et d'exposition	I

UB.2.2. Interdictions complémentaires applicables à l'ensemble de la zone UB

- a. Les nouvelles exploitations agricoles,

- b. Les constructions de plus de 500 m² d'emprise au sol destinées à l'artisanat et au commerce de détail,
- c. Les nouvelles constructions d'entrepôts,
- d. La création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- e. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- f. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant,
- g. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de déchets et de ferraille. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- h. La création, l'agrandissement, l'aménagement d'un terrain de camping et de caravaning,
- i. La pratique du camping (R.111-34 du code de l'urbanisme), l'installation d'une caravane (R.111-47 à R.111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R.111-50-2°),
- j. Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R.111-50),
- k. La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, et les Habitations Légères de Loisirs visées par le code de l'urbanisme,
- l. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R.111-51),
- m. Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres,
- n. Les installations de pylônes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques,
- o. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- p. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau, zones humides, et des fossés d'écoulement,
- q. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage.

UB.2.3. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables à l'ensemble de la zone UB

- a. Les extensions des constructions des exploitations agricoles existantes, dans la limite de 20 % du bâtiment principal, sous réserve de prendre en compte toutes les autres limitations d'usages et d'affectation des sols,
- b. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- c. Les aménagements d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations,
- d. Les extensions d'entrepôts existants dans la limite de 20 % du bâtiment principal, sous réserve de prendre en compte toutes les autres limitations d'usages et d'affectation des sols,
- e. Toutes les constructions et installations sont autorisées sous réserve de ne pas générer des nuisances excessives (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulations accrues de poids lourds, etc.) ou de dangers (incendie, explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,

- f. Dans le cas d'extension de construction existante, et notamment de garages, d'activités artisanales, commerciales ou agricoles, celle-ci de pourra être réalisée que si les aires nécessaires au stationnement et à la manœuvre des véhicules sont conservées,
- g. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.

UB - Article 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section UB 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB – Article 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

UB.4.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UB.4.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10 m au faîtage,
- b. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage du toit (ou au sommet de l'acrotère, selon le cas) jusqu'au terrain naturel avant travaux ; dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade,
- c. Toutefois, en cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante dont la hauteur serait supérieure à 10 m au faitage, la hauteur maximale est limitée à la hauteur au faitage de la construction existante à agrandir ou à reconstruire,
- d. Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante. Cette règle s'applique aussi en cas de construction nouvelle mitoyenne à une construction existante dont la hauteur serait supérieure à 10 m au faitage,
- e. Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour :
 - assurer une continuité bâtie,
 - maintenir ou conforter une ordonnance architecturale,
 - respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- f. Les dispositions relatives au point UB.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

UB.4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, en respectant un recul par rapport aux voies et emprises publiques de **5 mètres minimum**,
- b. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
- pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
- pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- en cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles ; dans ce cas elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite du domaine public.

UB.4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives, soit sur une seule des limites séparatives,
- b. En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture de la façade concernée avec un **minimum de 3 mètres**, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée,
- c. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
 - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
 - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres,
 - en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc.),
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'extension, lorsque la configuration de la construction initiale ou que la forme irrégulière du terrain ne permettent pas d'observer la distance minimale de recul, sous réserve de respecter la continuité urbaine de la rue, et de n'occasionner aucune gêne au riverain,
 - en cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles ; dans ce cas elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

UB.4.5. Implantation de tout obstacle en bordure de voie publique

- a. Tous les travaux, aménagements ou projets en bordure ou dans l'emprise du domaine public départemental doivent faire l'objet d'une concertation préalable avec le service gestionnaire de la voirie.

UB.4.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UB – Article 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.5.1. Dispositions générales :

- a. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- b. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration,
- c. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture),
- d. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple et devront présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,
- e. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent,
- f. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites,
- g. Les nouvelles constructions devront s'adapter au relief du terrain naturel ; les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) seront limitées à moins d'1 m de hauteur maximale par rapport au terrain naturel.

UB.5.2. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone peuvent être autorisées lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

UB.5.3. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité,
- b. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas empiéter sur le domaine public, et ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur les supports où ils sont posés et dans leur environnement immédiat,
- c. Les nouvelles façades situées en limite séparative ne pourront pas comporter d'ouverture,
- d. Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale

(tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),

- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, parpaings, etc.,
- Les volets roulants à caisson proéminent, sauf impossibilité technique (*les volets devront toutefois s'intégrer aux tonalités de la façade*),
- Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités,
- L'emploi de bardage métallique, d'aspect tôle.

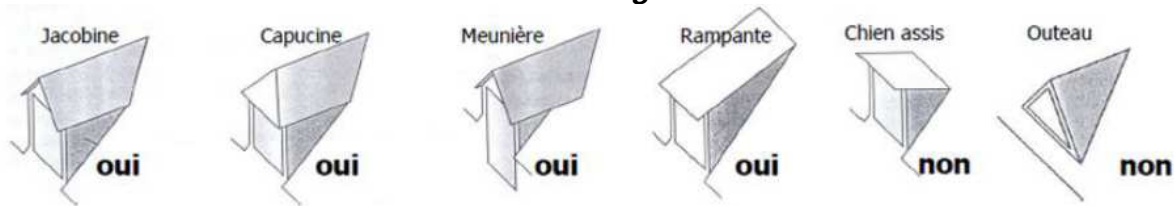
UB.5.4. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les corps principaux des nouvelles constructions à usage d'habitation auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 25 et 45°; dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente,
- b. Pour les constructions existantes et dans le cas d'agrandissement des constructions existantes, les toitures peuvent être refaites à l'identique ou respecter les règles des nouvelles constructions,
- c. Les toits doivent être constitués de matériaux d'aspect « tuile terre cuite rouge » ou « ardoise »,
- d. Pour les garages, annexes et dépendances, la couverture devra être identique à celle de la construction principale ou d'un autre matériau de substitution de teinte, d'appareillages et de dimensions similaires,
- e. Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront le plus possible une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente,
- f. Les toits-terrasses sont interdits à l'exception des terrasses végétalisées ; les toits terrasse seront limités à 40% de l'emprise au sol des bâtiments ou 40 m² maximum,
- g. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites ; en cas d'emploi de tôles métalliques pour les bâtiments d'activités existants, celles-ci devront être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé,
- h. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Ainsi, pourront être autorisés en toiture, sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :

- a. Les toitures végétalisées intensives sans exigence particulière de forme ou de pente,
- b. Les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques,
- c. Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique,
- d. Les matériaux nobles d'aspect zinc ou cuivre,
- e. Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, ...),
- f. Les lucarnes seront de forme traditionnelle (cf. schéma ci-après)

Schéma à valeur réglementaire



UB.5.5. Cas particulier des rénovations et réhabilitation

- a. Les projets de transformation, de changement de destination, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.
- b. Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. Des prescriptions particulières pourront être imposées :
 - maintien des pentes de toitures,
 - teinte harmonieuse des matériaux de toitures, et des couleurs,
 - maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures, balcons, ...

UB.5.6. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. **Clôtures nouvelles en limite du domaine public** : Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants aux abords du projet, tant en termes de matériaux que de forme et de couleurs. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel (2,50 m pour les piliers). Elles seront constituées :
 - soit d'un mur plein en pierre et/ou brique et/ou maçonneries, limité à 1,20 m, surmonté d'un couronnement en tuiles mécaniques à côtes de couleur rouge-orangée,
 - soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m et maximum 1 m, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
 - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel.
- b. Dans le cas de **reconstructions ou d'extension** de clôtures ne respectant pas les règles précédentes, celles-ci peuvent reprendre les mêmes caractéristiques que les clôtures existantes, en respectant toutefois une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel en cas de reconstruction complète de la clôture.
- c. **Clôtures en limite séparatives** : Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel.
- d. Cas particulier des **clôtures « anciennes » en limite du domaine public et en limites séparatives** : les murs et/ou murets de clôture anciens en pierre et/ou brique, et leur couvre mur (tuile, etc.), ainsi que les porches, les grilles, les portails et les portillons en fer forgé doivent être préservés, réhabilités ou reconstitués, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celles édictées ci-dessus.
- e. **Sont interdits** :
 - Les éléments préfabriqués en ciment (ensemble constitués de plaques et poteaux), les clôtures d'aspect « plastique », « canisse », « brande » ou « gabion »,

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,
 - Les teintes discordantes avec l'environnement ; les matériaux devront être sobres et dans les coloris environnants,
 - Les éléments ou ornements fantaisistes, incompatibles avec l'aspect des clôtures environnantes,
 - Les plaques de soubassement de plus de 0,60 cm de hauteur.
- f. **Cas particuliers des « porches, portes cochères et chartil »** : les portes de chartil existantes constituent un élément de patrimoine à préserver dans le paysage urbain ; elles seront impérativement conservées dans leur état d'origine (dimensions de l'ouverture, éléments d'encadrement). Les éléments de fermeture existants (portes en bois ou métalliques sur rails ou à battants) seront conservés. Leur remplacement par des portes sectionnelles horizontales et/ou verticales est interdit. Dans la mesure où le changement d'usage est autorisé et qu'il ne vient pas interdire l'accès à la parcelle pour les véhicules automobiles, la transformation de l'ouverture est possible à condition qu'elle soit conçue de façon à s'intégrer dans la façade en respectant son ordonnancement ou celui des bâtiments déjà construits sur la parcelle.

UB.5.7. Dispositions particulières

- a. Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées,
- b. Les antennes paraboliques seront disposées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin (sauf nécessité techniques ou fonctionnelle). En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages,
- c. Le long des façades côté rue, les appareils de climatisation seront obligatoirement implantés au sol
- d. Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation.

UB.5.8. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UB.5.9. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UB - Article 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB.6.1. Coefficient de Pleine Terre

- a. Les espaces de pleine terre sont définis comme des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales ; un espace est considéré de pleine terre s'il peut recevoir des plantations (aires de stationnement et accès exclus des surfaces de pleine terre). Le coefficient de pleine terre correspond ainsi à la surface des espaces libres non bâtis divisé par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière du projet d'aménagement et/ou de construction,
- b. Il est fixé un coefficient de Pleine Terre de **50% minimum** pour toute nouvelle construction,
- c. La pleine terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions. Elle ne s'applique ni aux réhabilitations, ni aux extensions.

UB.6.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords des constructions. Il devra être planté au minimum 1 arbre à haute tige par ranche de 150 m² de terrain libre de toute construction, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles seront composées d'essences locales (les thuyas sont interdits).
- d. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés.
- e. Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées du domaine public par la plantation d'un rideau végétal.
- f. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté et pour celles de plus de 10 logements, ces plantations doivent être en espace vert commun (plantations réalisées sur le domaine public non comprises).

UB.6.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UB.6.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Il convient de se reporter de manière complémentaire à l'**orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique du PLU portant sur « la trame verte et bleue, la trame jardins et les espaces de transitions »**.

- b. Dans les **trames de jardins**, identifiés aux documents graphiques :

- Ces espaces doivent être maintenus en espaces non bâtis, cultivés ou plantés pour le maintien des continuités écologiques, de respiration de « cœur d'îlot » ou en qualité d'espace de transition avec la zone agricole.
- Sont seules autorisées dans ces espaces :
 - la construction d'annexes et de dépendances liées à l'habitat (garage, véranda, piscine, abri de jardin, ...) de moins de 20 m² d'emprise au sol, et d'une hauteur qui ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel,
 - la remise en état ou la reconstruction de bâti existant, dans les limites de l'emprise au sol initiale,
- les secteurs boisés ou espaces de verger identifiés par cette trame doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abatage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente et pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie,
- les haies d'essences locales, les bosquets de petits boisements d'arbres et d'arbustes existants devront être préservés ou recréés.

UB.6.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

*Se reporter au **point « 2.5. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »** des dispositions générales du règlement*

UB.6.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

UB – Article 7 : STATIONNEMENT

UB.7.1. Dispositions générales

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique,
- b. En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement,
- c. En cas d'extension d'une construction existante, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire, sauf en cas de création d'un logement supplémentaire,
- d. En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division,
- e. Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public, sauf dérogation accordée par la collectivité gestionnaire,
- f. Les places de stationnement doivent être facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte. Les espaces de manœuvre pour le retournement des véhicules doivent être prévus en dehors des espaces publics, et les allées d'une largeur suffisante pour laisser passer un véhicule de secours,
- g. La surface en m² des places devra respecter les normes en vigueur,

- h. Pour les entrepôts et bâtiments d'activité, les aires de stationnement devront être dimensionnées de telle manière que la giration d'un poids lourds est rendue possible.

UB.7.2. Obligations de réalisation d'aires de stationnement automobiles

- a. Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambre, etc...
- b. Une place de stationnement est entendue comme une place de couverte ou non couverte, matérialisée sur l'espace privatif.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Constructions nouvelles à usage d'habitation	. 1 place / logement < 75 m ² de surface de plancher . 2 places / logement ≥ 75 m ² de surface de plancher
Constructions nouvelles à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'État	. 1 place / logement
Rénovation, changement de destination avec création de logements	. 1 place / logement < 75 m ² de surface de plancher . 2 places / logement ≥ 75 m ² de surface de plancher
Exploitation agricole et forestière	<i>Non réglementé</i>
Hébergement résidences et structures d'hébergement	. 1 place pour 2 chambres
Artisanat et commerce de détail	. surface de vente inférieure à 300 m ² : il n'est pas fixé de norme . autres cas : 1 place / tranche de 100 m ² de surface de vente
Restauration	<i>Non réglementé</i>
Commerce de gros	<i>Non réglementé en zone UB</i>
Activités de services avec accueil de clientèle	. 1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	. 1 place pour 2 chambres
Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit être en rapport avec l'usage prévu du local. Il doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Industrie	<i>Non réglementée en zone UB</i>
Entrepôt	. 1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Bureau	. 1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	<i>Non réglementé en zone UB</i>

- c. Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessus sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables,
- d. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre,
- e. Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamé de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme.

UB.7.1. Obligations de réalisation de locaux pour les vélos

- a. Pour les habitations et bureaux, l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être réalisé sous la forme de locaux clos, sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment ; cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante,
- b. Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer,
- c. Le nombre minimal de places de stationnement réservés aux vélos est fixé suivant la destination des constructions :

Destination de la construction	Norme minimale exigée de places de stationnement vélo
Habitation de plus de 2 logements	. 1 place par logement . (ou) 0,75 m ² par logement < 75 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ² . (ou) 1,50 m ² par logement ≥ 75 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	. 1,5 m ² pour 20 m ² de surface de plancher avec un local de 3 m ² minimum
Artisanat et commerce de détail	. 1 place par tranche de 10 salariés
Équipements d'intérêt collectif et services publics	. 1 place par tranche de 10 salariés . Le nombre de places à réaliser doit être en rapport avec l'usage prévu du local. Il doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Autres destinations	<i>Non réglementé</i>

Section UB 3 : DESSERTES ET RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales du TITRE II du présent règlement

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)

*Article R.151-20 du code de l'urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public 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 cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Catégories de zones « À Urbaniser » identifiées au règlement graphique du P.L.U. de Bourgogne :

AU	« À Urbaniser »	1AU	Zone À Urbaniser à court terme à vocation d'habitat
-----------	-----------------	------------	---

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone destinée à l'urbanisation à court terme, selon des conditions d'aménagement et d'équipement définis dans le règlement et les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (se référer au dossier d'OAP du P.L.U.). Tout projet doit être compatible avec ces orientations.

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE II** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone 1AU**.

Section 1AU.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1AU – Article 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

- a. les destinations et sous-destinations listées aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme sont autorisées dans l'ensemble de la zone 1AU, dès lors qu'elles ne sont pas interdites ou limitées à l'article 2 ci-après,

Sont également autorisées :

- b. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants, sous réserve de se conformer aux limitations d'usages et d'affectation des sols énumérés au point 1AU 2.3.,
- d. les aménagements hydrauliques.

1AU - Article 2 : INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

1AU.2.1. Approche synthétique par destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

À retenir : au besoin, l'arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions ci-dessous est annexé au présent règlement.

DESTINATIONS (des constructions)	SOUS-DESTINATIONS (des constructions)	Tableau pour la zone 1AU et ses secteurs
		Interdiction : I Autorisation : A Autorisation Limitée : AL
		1AU
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole	I
	2. Exploitation forestière	I
2. Habitation	3. Logement	AL
	4. Hébergement	AL
3. Commerce et activité de service	5. Artisanat et commerce de détail	I
	6. Restauration	I
	7. Commerce de gros	I
	8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AL
	9. Hôtels, autres hébergements touristiques	I
	10. Cinéma	I
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	11. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
	12. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AL
	13. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	14. Salles d'art et de spectacles	I
	15. Équipements sportifs	I
	16. Autres équipements recevant du public	I
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17. Industrie	I
	18. Entrepôt	I
	19. Bureau	I
	20. Centre de congrès et d'exposition	I

1AU.2.2. Interdictions complémentaires applicables à l'ensemble de la zone 1AU

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- b. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant,
- c. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de déchets et de ferraille. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- d. La création, l'agrandissement, l'aménagement d'un terrain de camping et de caravaning,
- e. La pratique du camping (R.111-34 du code de l'urbanisme), l'installation d'une caravane (R.111-47 à R.111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R.111-50-2°),
- f. Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R.111-50),
- g. La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, et les Habitations Légères de Loisirs visées par le code de l'urbanisme,
- h. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R.111-51),
- i. Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres,
- j. Les installations de pylônes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques,
- k. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- l. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau, zones humides, et des fossés d'écoulement.

1AU.2.3. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables à l'ensemble de la zone 1AU

- a. Toutes les constructions et installations non interdites par le présent règlement sont autorisées au sein de la zone à urbaniser, sous réserve :
 - qu'elles soient liées à une habitation autorisée au sein de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas des risques de nuisances excessives (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulations accrues de poids lourds, etc.) ou de dangers (incendie, explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles correspondent à des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires au fonctionnement du quartier d'habitat.
- b. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont règlementés par le règlement de voirie du département,
- c. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

1AU - Article 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

**Section 1AU 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

1AU – Article 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1AU.4.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

1AU.4.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser **10 m au faîtage**,
- b. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage du toit (ou au sommet de l'acrotère, selon le cas) jusqu'au terrain naturel avant travaux ; dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade,
- c. Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour :
 - assurer une continuité bâtie,
 - maintenir ou conforter une ordonnance architecturale,
 - respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- d. Les dispositions relatives au point 1AU.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AU.4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, en respectant un recul par rapport aux voies et emprises publiques de **5 mètres minimum**,
- b. Dans le cas d'un lotissement, ces dispositions s'appliquent par rapport aux voies existantes et nouvelles ouverte à la circulation publique,
- c. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble regroupant le stationnement privé de manière collective et permettant l'accès des véhicules aux parcelles privatives,
 - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
 - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

1AU.4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives, soit sur une seule des limites séparatives,
- b. En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture de la façade concernée avec un **minimum de 3 mètres**, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée,
- c. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
 - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
 - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres,
 - en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc.),
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

1AU.4.5. Implantation de tout obstacle en bordure de voie publique

Non réglementé.

1AU.4.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres,
- b. Toutefois, la distance peut être ramenée à 3 mètres pour les constructions n'excédant pas une hauteur de 4 mètres mesurée du sol naturel au faîtage et 20 m² d'emprise au sol.

1AU – Article 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU.5.1. Dispositions générales :

- a. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- b. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration,
- c. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture),

- d. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple et devront présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,
- e. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent,
- f. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites,
- g. Les nouvelles constructions devront s'adapter au relief du terrain naturel ; les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) seront limitées à moins d'1 m de hauteur maximale par rapport au terrain naturel.

1AU.5.2. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone peuvent être autorisées lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

1AU.5.3. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité,
- b. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas empiéter sur le domaine public, et ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur les supports où ils sont posés et dans leur environnement immédiat,
- c. Les nouvelles façades situées en limite séparative ne pourront pas comporter d'ouverture,
- d. Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.,
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, parpaings, etc.,
 - Les volets roulants à caisson proéminent, sauf impossibilité technique (les volets devront toutefois s'intégrer aux tonalités de la façade),
 - Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
 - Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités,
 - L'emploi de bardage métallique, d'aspect tôle.

1AU.5.4. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les corps principaux des nouvelles constructions à usage d'habitation auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 25 et 45°; dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente,

- b. Pour les constructions existantes et dans le cas d'agrandissement des constructions existantes, les toitures peuvent être refaites à l'identique ou respecter les règles des nouvelles constructions,
- c. Les toits doivent être constitués de matériaux d'aspect « tuile terre cuite rouge » ou « ardoise »,
- d. Pour les garages, annexes et dépendances, la couverture devra être identique à celle de la construction principale ou d'un autre matériau de substitution de teinte, d'appareillages et de dimensions similaires,
- e. Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront le plus possible une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente,
- f. Les toits-terrasses sont interdits à l'exception des terrasses végétalisées ; les toits terrasse seront limités à 40% de l'emprise au sol des bâtiments ou 40 m² maximum,
- g. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites,
- h. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Ainsi, pourront être autorisés en toiture, sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :

- a. Les toitures végétalisées intensives sans exigence particulière de forme ou de pente,
- b. Les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques,
- c. Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique,
- d. Les matériaux nobles d'aspect zinc ou cuivre,
- e. Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, ...),

1AU.5.5. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. **Clôtures nouvelles en limite du domaine public** : Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants aux abords du projet, tant en termes de matériaux que de forme et de couleurs. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel (2,50 m pour les piliers). Elles seront constituées :
 - soit d'un mur plein en pierre et/ou brique et/ou maçonnés, limité à 1,20 m, surmonté d'un couronnement en tuiles mécaniques à côtes de couleur rouge-orangée,
 - soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m et maximum 1 m, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
 - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel.
- b. **Clôtures en limite séparatives** : Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel.
- c. **Sont interdits** :
 - Les éléments préfabriqués en ciment (ensemble constitués de plaques et poteaux), les clôtures d'aspect « plastique », « canisse », « brande » ou « gabion »,

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,
- Les teintes discordantes avec l'environnement ; les matériaux devront être sobres et dans les coloris environnants,
- Les éléments ou ornements fantaisistes, incompatibles avec l'aspect des clôtures environnantes,
- Les plaques de soubassement de plus de 0,60 cm de hauteur.

1AU.5.6. Dispositions particulières

- a. Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées,
- b. Les antennes paraboliques seront disposées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin (sauf nécessité techniques ou fonctionnelle). En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages,
- c. Le long des façades côté rue, les appareils de climatisation seront obligatoirement implantés au sol,
- d. Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation.

1AU.5.7. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non règlementé.

1AU.5.8. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

1AU - Article 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU.6.1. Coefficient de Pleine Terre

- a. Les espaces de pleine terre sont définis comme des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales ; un espace est considéré de pleine terre s'il peut recevoir des plantations (aires de stationnement et accès exclus des surfaces de pleine terre). Le coefficient de pleine terre correspond ainsi à la surface des espaces libres non bâtis divisé par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière du projet d'aménagement et/ou de construction,
- b. Il est fixé un coefficient de Pleine Terre de **50% minimum** pour toute nouvelle construction,
- c. La pleine terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions. Elle ne s'applique ni aux réhabilitations, ni aux extensions.

1AU.6.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords des constructions. Il devra être planté au minimum 1 arbre à haute tige par ranche de 150 m² de terrain libre de toute construction, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles seront composées d'essences locales (les thuyas sont interdits).
- d. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, **se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (dossier OAP du P.L.U.)**

1AU.6.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

1AU.6.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Il convient de se reporter de manière complémentaire à **l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique du PLU portant sur « la trame verte et bleue,**

1AU.6.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

*Se reporter au **point « 2.5. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »** des dispositions générales du règlement*

1AU.6.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

1AU – Article 7 : STATIONNEMENT

1AU.7.1. Dispositions générales

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique,
- b. En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement,
- c. En cas d'extension d'une construction existante, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire, sauf en cas de création d'un logement supplémentaire,
- d. En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division,

- e. Les places de stationnement doivent être facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte. Les espaces de manœuvre pour le retournement des véhicules doivent être prévus en dehors des espaces publics, et les allées d'une largeur suffisante pour laisser passer un véhicule de secours,
- f. La surface en m² des places devra respecter les normes en vigueur.

1AU.7.2. Obligations de réalisation d'aires de stationnement automobiles

- a. Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambre, etc...
- b. Une place de stationnement est entendue comme une place de couverte ou non couverte, matérialisée sur l'espace privatif.
- c. Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables,
- d. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre,
- e. Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamé de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Constructions nouvelles à usage d'habitation	. 1 place / logement < 75 m ² de surface de plancher . 2 places / logement ≥ 75 m ² de surface de plancher
Constructions nouvelles à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'État	. 1 place / logement
Hébergement résidences et structures d'hébergement	. 1 place pour 2 chambres
Activités de services avec accueil de clientèle	. 1 place pour 20 m ² de surface de plancher

1AU.7.1. Obligations de réalisation de locaux pour les vélos

- a. Pour les logements et structures d'hébergement, l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être réalisé sous la forme de locaux clos, sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment ; cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante,
- b. Pour les activités de services avec accueil de clientèle, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer,
- c. Le nombre minimal de places de stationnement réservés aux vélos est fixé à :
 - une place de stationnement par logement,
 - et une place pour 20 m² de surface de plancher pour les autres destinations.

Section 1AU 3 : DESSERTES ET RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales du TITRE II du présent règlement

Non opposable

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Article R.151-22 du code de l'urbanisme : Les zones agricoles sont dites " zones A ". 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.

Article R.151-23 du code de l'urbanisme : Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Catégories et secteurs de zones agricoles identifiées au règlement graphique du P.L.U. de Bourgogne :

		Zones :		Secteurs particuliers :	
A	« Agricoles »	A	Zone agricole à protéger, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Ap	Secteur « protégé », zone tampon en frange du village
				Am	Secteur agricole lié à la méthanisation
				Ax	Secteur agricole d'activités économiques

Article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A comprend les terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le secteur Ap, « secteur protégé », qui fait partie intégrante de la zone A, correspond à une zone tampon d'1 km en frange des zones à vocation d'habitat du bourg de Bourgogne, dans laquelle seules les extensions ou constructions liées aux exploitations existantes y sont autorisées, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances potentielles pour les habitants.

Le secteur Am correspond au secteur agricole dédié à la méthanisation, ayant fait l'objet d'une autorisation de construire et d'exploiter antérieure au PLU.

Le secteur Ax correspond à un secteur agricole d'activités économiques lié aux silos de stockage de céréales générant un périmètre d'isolement réglementaire.

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE II** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone A**.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Section A.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

A – Article 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

- a. les destinations et sous-destinations listées aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme sont autorisées dans l'ensemble de la zone A, dès lors qu'elles ne sont pas interdites ou limitées à l'article 2 ci-après,

Sont également autorisées :

- b. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants, sous réserve de se conformer aux limitations d'usages et d'affectation des sols énumérés au point A 2.3.,
- d. les aménagements hydrauliques.

A - Article 2 : INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

A.2.1. Approche synthétique par destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

À retenir : au besoin, l'arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions ci-dessous est annexé au présent règlement.

DESTINATIONS (des constructions)	SOUS-DESTINATIONS (des constructions)	Tableau pour la zone A et ses secteurs			
		Interdiction : I Autorisation : A Autorisation Limitée : AL			
		Zone A	Secteur Ap	Secteur Am	Secteur Ax
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole	AL	AL	AL	AP
	2. Exploitation forestière	AL	AL	I	I
2. Habitation	3. Logement	AL	AL	I	I
	4. Hébergement	I	I	I	I
3. Commerce et activité de service	5. Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I
	6. Restauration	I	I	I	I
	7. Commerce de gros	I	I	I	AL
	8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I	I
	9. Hôtels, autres hébergements touristiques	I	I	I	I
	10. Cinéma	I	I	I	I
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	11. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I
	12. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AL	AL	AL	AL
	13. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I
	14. Salles d'art et de spectacles	I	I	I	I
	15. Équipements sportifs	I	I	I	I
	16. Autres équipements recevant du public	I	I	I	I
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17. Industrie	I	I	I	I
	18. Entrepôt	I	I	I	I
	19. Bureau	I	I	I	I
	20. Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I

A.2.2. Interdictions complémentaires applicables à l'ensemble de la zone A

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- b. Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- c. Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole de la zone,
- d. Le stockage de matières dangereuses et déchets industriels et ménagers,
- e. Les dépôts à ciel ouvert de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- f. La création, l'agrandissement, l'aménagement d'un terrain de camping et de caravaning,
- g. La pratique du camping (R.111-34 du code de l'urbanisme), l'installation d'une caravane (R.111-47 à R.111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R.111-50-2°),
- h. Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R.111-50),
- i. La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, et les Habitations Légères de Loisirs visées par le code de l'urbanisme,
- j. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R.111-51),
- k. Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres,
- l. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,
- m. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau, zones humides, et des fossés d'écoulement,
- n. Toutes installations pouvant nuire aux points de captages d'eau potable,
- o. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage.

Ap.2.3. Interdictions complémentaires applicables au secteur Ap

- a. Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration, non existante à l'approbation du PLU, seront interdites,
- b. Le stockage de matière fermentescible ou fermentée,
- c. Toutes les affectations des sols, des constructions et des activités sauf celles mentionnées au point Ap.2.7,
- d. Le changement de destination des bâtiments sont interdits.

Ap.2.4. Interdictions complémentaires applicables au secteur Am

- a. La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre n'est pas autorisée.
- b. Toutes les affectations des sols, des constructions et des activités sauf celles mentionnées au point Ap.2.8.

Ap.2.5. Interdictions complémentaires applicables au secteur Ax

- a. La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre n'est pas autorisée.
- b. Toutes les affectations des sols, des constructions et des activités sauf celles mentionnées au point Ap.2.9.

A.2.6. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables à la zone A, en dehors des secteurs Ap, Am et Ax

- a. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :
 - elles doivent être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière,
 - elles doivent être intégrées au bâtiment d'activité,
 - le logement est limité à un maximum de 100 m² au sol.
- b. Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- c. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées aux exploitations agricoles, soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère des zones urbaines les plus proches (bruits, trépidations, odeurs...), et qu'elles n'induisent pas une augmentation du trafic poids lourds dans les traversées de bourg,
- d. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- e. Les bâtiments contenant des matières inflammables devront obligatoirement disposer d'une réserve de 50 m³ d'eau,
- f. Toutes les constructions et installations sont autorisées sous réserve de ne pas générer des nuisances excessives (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulations accrues de poids lourds, etc.) ou de dangers (incendie, explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- g. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont règlementés par le règlement de voirie du département.

Ap.2.7. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables uniquement au secteur Ap

- a. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :
 - elles doivent être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière,
 - elles doivent être intégrées au bâtiment d'activité,
 - le logement est limité à un maximum de 100 m² au sol.
- b. Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol de l'habitation existante.
- c. Les nouvelles constructions à usage agricole sont autorisées, sous réserve :
 - d'être implantées à plus de 150 m des limites des zones urbaines « U », des zones à urbaniser « AU », ainsi que des secteurs « Am » et « Ax » du P.L.U.,

- que leur insertion à l'environnement soit assurée et que le site soit ceint d'une clôture et d'une haie paysagère, selon les conditions du règlement,
 - d'être munis de panneaux solaires, selon les conditions du règlement,
 - que ces bâtiments ne soient pas destinés au stockage de matière ou d'objet qui ne sont pas à vocation agricole et produite ou utilisé à l'exploitation,
 - de maintenir les aires nécessaires au stationnement et à la manœuvre des véhicules en dehors des voies publiques,
 - de prendre en compte toutes les autres limitations d'usages et d'affectation des sols.
- d. Les extensions des constructions existantes des exploitations agricoles sont autorisées, sous réserve :
- que leur insertion dans l'environnement soit assurée,
 - de maintenir les aires nécessaires au stationnement et à la manœuvre des véhicules en dehors des voies publiques,
 - de ne pas réduire la distance d'implantation avec les habitations les plus proches,
 - de prendre en compte toutes les autres limitations d'usages et d'affectation des sols.
- e. Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- f. Les bâtiments contenant des matières inflammables devront obligatoirement disposer d'une réserve de 50 m³ d'eau,
- g. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants après sinistre est autorisée,
- h. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- i. Toutes les constructions et installations sont autorisées sous réserve de ne pas générer des nuisances supplémentaires (bruit, fumée, odeur, poussières, trépidations, circulations accrues de poids lourds, etc.) ou de dangers (incendie, explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- j. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont règlementés par le règlement de voirie du département.
- k. Les projets d'installations de panneaux photovoltaïques seront uniquement autorisés en couverture des bâtiments,
- l. Les installations de pylônes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques seront autorisées si elles sont implantées à plus de 100 m des limites des zones urbaines « U » et des zones à urbaniser « AU » du P.L.U., et si les autres prescriptions du règlement sont respectées, notamment si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- m. Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de moins de 12 mètres sont autorisées si elles sont implantées à plus de 100 m des limites des zones urbaines « U » et des zones à urbaniser « AU » du P.L.U., et si les autres prescriptions du règlement sont respectées, notamment si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- n. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés sont autorisés à condition :
 - de correspondre aux constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, ou aux équipements cités aux alinéas précédents du point Ap.2.7.,
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- o. Les aménagements d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.

Ap.2.8. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables uniquement au secteur Am

- a. Les constructions ou installations liées à la méthanisation à condition d'être liées à l'activité agricole,
- b. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés sont autorisés à condition :
 - de correspondre aux constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, ou aux équipements cités à l'alinéa précédent,
 - dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c. Les aménagements d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- d. Toutes les constructions et installations sont autorisées sous réserve de ne pas générer des nuisances excessives (bruit, fumée, odeur, poussières, trépidations, circulations accrues de poids lourds, etc.) ou de dangers (incendie, explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- e. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont règlementés par le règlement de voirie du département.

Ap.2.9. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables uniquement au secteur Ax

- a. Les constructions à usage agro-industriel et leurs extensions,
- b. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés sont autorisés à condition :
 - de correspondre aux constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, ou aux équipements cités à l'alinéa précédent,
 - dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c. Les aménagements d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- d. Toutes les constructions et installations sont autorisées sous réserve de ne pas générer des nuisances excessives (bruit, fumée, odeur, poussières, trépidations, circulations

- accrues de poids lourds, etc.) ou de dangers (incendie, explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- e. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.

A - Article 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section A 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – Article 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

A.4.1. Emprise au sol des constructions

- a. Dans le **secteur Ap**, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser **1000 m² de surface de plancher**,
- b. Dans le **secteur Am**, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser **800 m² de surface de plancher**,
- c. Dans le **secteur Ax**, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser **40%** du secteur.

A.4.2. Hauteur des constructions

- a. Dans le **secteur Ap**, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser **10 m au faitage**,
- b. Dans les **autres secteurs**, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10 m au faitage pour les constructions à usage d'habitation et **12 m au faitage** pour les autres destinations autorisées,
- c. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage du toit (ou au sommet de l'acrotère, selon le cas) jusqu'au terrain naturel avant travaux ; dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade,
- d. La hauteur des nouvelles constructions d'habitation, des extensions des bâtiments d'habitation et des annexes de bâtiment d'habitation n'excèdera pas **6 m à l'égout du toit** ou à l'acrotère,
- e. Les dispositions relatives au point A.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

A.4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. L'implantation des constructions, hors agglomération, par rapport aux voiries départementales :
- le long de la RD30 à l'ouest du bourg de Fresne, il est demandé l'application d'une marge de recul de l'urbanisation de 35 m / axe de la chaussée pour les habitations et de 25 m / axe pour les autres bâtiments,
 - le long de la RD74, et le long de la RD30 à l'est du bourg de Fresne, il est demandé l'application d'une marge de recul de l'urbanisation de 25 m / axe de la chaussée pour les habitations et de 20 m / axe pour les autres bâtiments.

- b. Dans tous les cas, les constructions, pour tous leurs niveaux, doivent respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux voies privées, de **5 mètres minimum**,
- c. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles.

A.4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Les constructions doivent être implantées avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné d'une des limites séparatives de l'emprise foncière de l'opération :
 - d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée entre le sol naturel et le faîtage de la construction,
 - avec un **minimum de 5 m**,
- b. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles ; dans ce cas elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- c. Des règles différentes pourront être imposées pour tenir compte de contraintes sanitaires ou relatives à la sécurité publique.

A.4.5. Implantation de tout obstacle en bordure de voie publique

- a. Tous les travaux, aménagements ou projets en bordure ou dans l'emprise du domaine public départemental doivent faire l'objet d'une concertation préalable avec le service gestionnaire de la voirie.

A.4.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. Concernant les annexes d'habitation, leur implantation devra respecter une distance maximale de 5 mètres par rapport aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (distance comptée au point le plus proche entre la construction existante et la construction nouvelle),
- b. Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété ; cependant, il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

A – Article 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.5.1. Dispositions générales :

- a. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- b. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration,
- c. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture),
- d. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple et devront présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,

A.5.2. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non règlementé

A.5.3. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.,
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, parpaings, etc.,
 - Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

A.5.4. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les toitures excédant 50 m² doivent être à au moins 2 pentes, de 45° maximum,
- b. Les toits doivent être de teinte proche des tons rouge, flammé, brun, gris ardoise.

A.5.5. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades,
- b. Elles seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- c. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser **5 mètres**,

- d. Sur les limites séparatives, les clôtures devront être accompagnés de plantations arbustives avec des essences locales mélangées.
- e. Toutefois les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongée aux mêmes caractéristiques,
- f. Dans le **secteur Ap**, les nouveaux bâtiments seront obligatoirement ceints d'une clôture avec portail, ainsi que d'une haie paysagère, afin de sécuriser les sites.

A.5.6. Dispositions particulières

Non règlementé.

A.5.7. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non règlementé.

A.5.8. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- a. Pour l'ensemble des constructions, les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture,
- b. Dans le **secteur Ap**, un minimum de 50% de la surface des couverture des bâtiments agricoles devront être munis de panneaux solaires dont l'énergie produite devra être réinjectée dans le réseau public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, toute nouvelle construction devra être dimensionnée de façon à pouvoir accueillir une installation photovoltaïque à plus ou moins long terme.

A - Article 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A.6.1. Coefficient de Pleine Terre

- a. Les espaces de pleine terre sont définis comme des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales ; un espace est considéré de pleine terre s'il peut recevoir des plantations (aires de stationnement et accès exclus des surfaces de pleine terre). Le coefficient de pleine terre correspond ainsi à la surface des espaces libres non bâtis divisé par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière du projet d'aménagement et/ou de construction,
- b. Il est fixé un coefficient de Pleine Terre de **30% minimum** pour toute nouvelle construction,
- c. La pleine terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions. Elle ne s'applique ni aux réhabilitations, ni aux extensions.

A.6.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords des constructions. Il devra être

planté au minimum **1 arbre à haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre** de toute construction, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.

- c. Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des voies départementales et communales, hormis pour les constructions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur au faitage,
- d. Dans le **secteur Ap**, les nouvelles constructions seront obligatoirement ceintes d'une haie paysagère dense, utilisant des essences locales, d'une hauteur au moins équivalente à celle du bâtiment afin de permettre de préserver les aspects des abords du village et de concourir à la reconquête de la biodiversité.
- e. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles seront composées d'essences locales (les thuyas sont interdits).

A.6.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

A.6.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Il convient de se reporter de manière complémentaire à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique du PLU portant sur « la trame verte et bleue, la trame jardins et les espaces de transitions ».

- a. Dans les **zones humides identifiées aux documents graphiques** par une trame bleue : Sont interdits :
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment : Les comblements, affouillements, exhaussements, drainage, remblaiement, dépôts divers.
 - La création de plans d'eau artificiels, bassins de rétention et réserves d'eau.Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire réglementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.

Ainsi pourront être admis :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les aménagements légers suivants, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observations de la faune.

A.6.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se reporter au **point « 2.5. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »** des dispositions générales du règlement

A.6.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- a. Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune

A – Article 7 : STATIONNEMENT

A.7.1. Dispositions générales

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique,
- b. Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons, d'une part, et des véhicules du personnel, d'autre part,
- c. Les places de stationnement doivent être facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte. Les espaces de manœuvre pour le retournement des véhicules doivent être prévus en dehors des espaces publics, et les allées d'une largeur suffisante pour laisser passer un véhicule de secours,
- d. Pour les entrepôts et bâtiments d'activité, les aires de stationnement devront être dimensionnées de telle manière que la giration des tracteurs et/ou poids lourds est rendue possible.

A.7.2. Obligations de réalisation d'aires de stationnement automobiles

- a. En cas d'activité complémentaire à l'activité agricole (*activité de commerce et activité de service avec par exemple la vente à la ferme*), un nombre de places de stationnement automobiles devra être défini sur l'emprise foncière du bâtiment concerné, en cohérence avec le nombre de visiteurs attendus.

A.7.1. Obligations de réalisation de locaux pour les vélos

Non réglementé.

Section A 3 : DESSERTES ET RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales du TITRE II du présent règlement

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Article R.151-24 du code de l'urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Article R.151-25 du code de l'urbanisme : Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

Catégories de zones naturelles identifiées au règlement graphique du P.L.U. de Fresne-lès-Reims :

		Zones :		Secteur particulier :	
N	« Naturelles et Forestières »	N	Zone naturelle à protéger	Ns	Secteur « naturel lié aux sports et aux loisirs »

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone **N** comprend les secteurs non équipés à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt sur le territoire de Bourgogne.

La zone N intègre des **Espaces Boisés Classés** à préserver.

Le **secteur Ns** correspond à un ancien terrain militaire au sud de la commune, à vocation de développement des sports et loisirs.

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE II** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la zone **N**.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Section N.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

N – Article 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

- a. les destinations et sous-destinations listées aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme sont autorisées dans l'ensemble de la zone A, dès lors qu'elles ne sont pas interdites ou limitées à l'article 2 ci-après,

Sont également autorisées :

- b. les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c. l'extension, l'entretien et la gestion courante des bâtiments existants, sous réserve de se conformer aux limitations d'usages et d'affectation des sols énumérés au point A 2.3.,
- d. les aménagements hydrauliques.

N - Article 2 : INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

N.2.1. Approche synthétique par destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

À retenir : au besoin, l'arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions ci-dessous est annexé au présent règlement.

DESTINATIONS (des constructions)	SOUS-DESTINATIONS (des constructions)	Tableau pour la zone N et ses secteurs	
		Interdiction : I Autorisation : A Autorisation Limitée : AL	
		N	Secteur Ns
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole	I	I
	2. Exploitation forestière	I	I
2. Habitation	3. Logement	I	I
	4. Hébergement	I	I
3. Commerce et activité de service	5. Artisanat et commerce de détail	I	I
	6. Restauration	I	I
	7. Commerce de gros	I	I
	8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I
	9. Hôtels, autres hébergements touristiques	I	I
	10. Cinéma	I	I
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	11. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I
	12. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AL	AL
	13. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I
	14. Salles d'art et de spectacles	I	I
	15. Équipements sportifs	I	AL
	16. Autres équipements recevant du public	I	I
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17. Industrie	I	I
	18. Entrepôt	I	I
	19. Bureau	I	I
	20. Centre de congrès et d'exposition	I	I

N.2.2. Interdictions complémentaires applicables à l'ensemble de la zone N

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- b. Les dépôts de véhicules,
- c. Les dépôts de matériaux, de déchets et de ferraille,
- d. Le stockage de matières dangereuses et déchets industriels et ménagers,
- e. La création, l'agrandissement, l'aménagement d'un terrain de camping et de caravaning,
- f. La pratique du camping (R.111-34 du code de l'urbanisme), l'installation d'une caravane (R.111-47 à R.111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R.111-50-2°),
- g. Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R.111-50),
- h. La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, et les Habitations Légères de Loisirs visées par le code de l'urbanisme,
- i. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R.111-51),
- j. Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres,
- k. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau, zones humides, et des fossés d'écoulement,
- l. Toutes installations pouvant nuire aux points de captages d'eau potable,
- m. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage.

N.2.3. Interdictions complémentaires applicables à l'ensemble de la zone N en dehors du secteur Ns

- a. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés,

N.2.4. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables à l'ensemble de la zone N

- a. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de ne pas générer des nuisances ou dangers incompatibles avec le caractère de la zone,
- b. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont règlementés par le règlement de voirie du département.

N.2.5. Limitations d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités applicables uniquement au secteur Ns

- a. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés est autorisé, dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de ne pas générer des nuisances ou dangers incompatibles avec le caractère naturel de la zone,

- b. Les constructions et les équipements liés et nécessaires à l'activité de sports et de loisirs sont autorisés dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent.

N - Article 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

**Section N 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

N – Article 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

N.4.1. Emprise au sol des constructions

- a. Dans le **secteur Ns**, les constructions à usage de loisirs seront limitées à **20 m² d'emprise au sol**.

N.4.2. Hauteur des constructions

- a. Dans le **secteur Ns**, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser **3 m au faîtage**,
b. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage du toit (ou au sommet de l'acrotère, selon le cas) jusqu'au terrain naturel avant travaux ; dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade,

A.4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Dans le **secteur Ns**, les constructions doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, en respectant un recul par rapport à la limite du domaine public correspondant au chemin vicinal n°2 de Witry à Fresne de **20 mètres minimum**.

A.4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

A.4.5. Implantation de tout obstacle en bordure de voie publique

- a. Tous les travaux, aménagements ou projets en bordure ou dans l'emprise du domaine public départemental doivent faire l'objet d'une concertation préalable avec le service gestionnaire de la voirie.

A.4.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

N – Article 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.5.1. Dispositions générales :

- a. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- b. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration,
- c. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture),
- d. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple et devront présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,

N.5.2. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non règlementé

N.5.3. Caractéristiques architecturales des façades

Non règlementé

N.5.4. Caractéristiques architecturales des toitures

Non règlementé

N.5.5. Caractéristiques architecturales des clôtures

Non règlementé

N.5.6. Dispositions particulières

Non règlementé.

N.5.7. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non règlementé.

N.5.8. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

N - Article 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N.6.1. Coefficient de Pleine Terre

Non règlementé

N.6.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Lors de nouvelles plantations, les essences locales adaptées aux berges sont obligatoires (viorne, aubier ou lantane, aubépine, églantier, prunelier, fusain d'Europe, Saule (*salix purpurea*, *salix viminalis*), aulne glutineux, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, merisier, érable sycomore, ...).
- b. Les essences suivantes sont interdites (espèces invasives : renouée du japon, arbre aux papillons, balsamine de l'Himalaya, érable negundo, berce du Caucase) ou non adaptées aux berges (peuplier, résineux, saule pleureur).
Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres est subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'État.

N.6.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

- a. Dans les corridors identifiés et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.

N.6.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- a. Le département peut effectuer des plantations à l'intérieur de l'emprise du domaine public départemental. Hors agglomération, les plantations d'arbres devront être situées à 7 mètres du bord de la chaussée sur voies existantes comme sur voies nouvelles.
- b. Dans les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue :
Sont interdits :
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment : Les comblements, affouillements, exhaussements, drainage, remblaiement, dépôts divers.
 - La création de plans d'eau artificiels, bassins de rétention et réserves d'eau.Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire réglementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.

Ainsi pourront être admis :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

- Les aménagements légers suivants, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observations de la faune.
- c. Une bande de 6 m de part et d'autre des berges des cours d'eau est inconstructible.
- d. **Dans le secteur Ns** : les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible, où remplacées par des plantations équivalentes (avec des essences locales, adaptées aux conditions de sol). Les talus bordant les voies doivent être préservés y compris les plantations qui les composent.

N.6.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

*Se reporter au **point « 2.5. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »** des dispositions générales du règlement*

N.6.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- a. Dans les zones humides identifiées au document graphique par une trame bleue les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

N – Article 7 : STATIONNEMENT

N.7.1. Dispositions générales

- a. **Dans le secteur Ns** : les stationnements des véhicules doivent être assurés en dehors du domaine public.

N.7.2. Obligations de réalisation d'aires de stationnement automobiles

Non réglementé.

N.7.1. Obligations de réalisation de locaux pour les vélos

Non réglementé.

Section N 3 : DESSERTES ET RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales du TITRE II du présent règlement

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS

CHAPITRE 1 : TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER (EBC)

CARACTÈRE DES TERRAINS :

Il s'agit de parcs, bois ou forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, complété par une trame de ronds.

Les coupes et abattages d'arbres dans tout espace boisé classé doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, à l'exception des coupes listées à l'arrêté relatif aux dispenses d'autorisation préalable de coupe par catégorie de 1980 et celles nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

Seuls quelques articles, en vigueur à la date de rédaction du règlement du P.L.U., sont rappelés ci-dessous (*site internet légifrance à consulter*).

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

CHAPITRE 2 : COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES HORS ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Défrichement¹ :

Définition : L'article L.341-1 du code forestier stipule que les opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé et de mettre fin à sa destination forestière sont assimilées à un défrichement et soumises à autorisation.

Un arrêté préfectoral portant réglementation du seuil de superficie pour lequel le défrichement nécessite une autorisation date du 1^{er} juin 2004. Il convient de s'y reporter (application de seuils de superficie).

Article L.341-5 du Code Forestier :

Créé par ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes :

- 1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
- 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides, et plus généralement à la qualité des eaux ;
- 4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;
- 5° A la défense nationale ;
- 6° A la salubrité publique ;
- 7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

Article L.341-6 du Code Forestier :

Modifié par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016

Sauf lorsqu'il existe un document de gestion ou un programme validé par l'autorité administrative dont la mise en œuvre nécessite de défricher, pour un motif de préservation ou de restauration du patrimoine naturel ou paysager, dans un espace mentionné aux articles L.331-1, L.332-1, L.333-1, L.341-2 ou L.414-1 du code de l'environnement, dans un espace géré dans les conditions fixées à l'article L.414-11 du même code ou dans une réserve biologique créée dans une zone identifiée par un document d'aménagement en application des articles L.212-1 à L.212-3 du présent code, l'autorité administrative compétente de l'État subordonne son autorisation à l'une ou plusieurs des conditions suivantes :

¹ Textes en vigueur lors de l'élaboration du PLU, dont le contenu peut par la suite évoluer (site Légifrance à consulter).

- 1° L'exécution, sur d'autres terrains, de travaux de boisement ou reboisement pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie, le cas échéant, d'un coefficient multiplicateur compris entre 1 et 5, déterminé en fonction du rôle économique, écologique et social des bois et forêts objets du défrichement, ou d'autres travaux d'amélioration sylvicoles d'un montant équivalent. Le représentant de l'État dans le département peut imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans un même massif forestier ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;
- 2° La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;
- 3° L'exécution de mesures ou de travaux de génie civil ou biologique en vue de réduire les impacts sur les fonctions définies à l'article L. 341-5 et exercées soit par les bois et forêts concernés par le défrichement, soit par le massif qu'ils complètent ;
- 4° L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

L'autorité administrative compétente de l'État peut également conditionner son autorisation à la conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L.341-5.

Le demandeur peut s'acquitter d'une obligation mentionnée au 1° du présent article en versant une indemnité équivalente, dont le montant est déterminé par l'autorité administrative et lui est notifié en même temps que la nature de cette obligation. Le produit de cette indemnité est affecté à l'établissement mentionné à l'article L.313-1 du code rural et de la pêche maritime pour alimenter le fonds stratégique de la forêt et du bois mentionné à l'article L.156-4 du présent code, dans la limite du plafond prévu à l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.

En zone de montagne, le 1° du présent article ne s'applique pas au défrichement de boisements spontanés de première génération sans aucune intervention humaine et âgés de moins de quarante ans.

TITRE VIII - EMBLEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Sur les documents graphiques du règlement, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme²:

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a 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 dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

Liste des emplacements réservés

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du règlement du P.L.U.

N°	Désignation	Superficie approchée	Bénéficiaire
1	Voirie côté Ouest	1912 m ² environ	Commune de Bourgogne-Fresne
2	Voirie côté Est	3728 m ² environ	Commune de Bourgogne-Fresne

² Dans sa version créée par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ; textes en vigueur lors de l'élaboration du PLU, dont le contenu peut par la suite évoluer (site Légifrance à consulter).

TITRE IX – ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER³

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Extrait de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...)

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

(...)

³ Textes en vigueur lors de l'élaboration du PLU, dont le contenu peut par la suite évoluer (site Légifrance à consulter)

TITRE X - ANNEXES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Arrêté ministériel du 10 novembre 2016, modifié par arrêté du 31 janvier 2020, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement du plan local d'urbanisme

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R.111-1 du code de l'urbanisme. Ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.