



## COMMUNE DE MONÉTEAU - SOUGERES

DEPARTEMENT DE L'YONNE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### REGLEMENT PIECE 5/7

Date de la délibération du Conseil Municipal approuvant l'élaboration du PLU :  
10 octobre 2011

Dates des délibérations du Conseil Municipal approuvant les successives modifications, mises  
en compatibilité et révisions du PLU affectant ce document :

3 modifications simplifiées 10 juin 2013	Mise en compatibilité / A6 4 juillet 2016	Modification simplifiée 16 février 2017	Modification simplifiée 05 avril 2018



## Identification et évolution du document

Eléments			
Titre du document		Règlement du PLU	
Date d'approbation de l'élaboration du PLU		Le 10/10/2011	
Modification simplifiée	Ajout d'une obligation de construction de 20% à 25% de logements locatifs aidés pour les opérations de plus de 5 logements dans les zones UB, UBa et UA	Approbation le 10 juin 2013 (délibération n°2013/059)	Modification des pages 12 et 20
Modification simplifiée	Ajout dans la liste des constructions et installations autorisées de la zone UBh, les établissements à vocation sociale	Approbation le 10 juin 2013 (délibération n°2013/061)	Modification de la page 20
Modification simplifiée	Remplacement des termes « SHON » et « SHOB » par le terme « surface de plancher »	Approbation le 10 juin 2013 (délibération n°2013/057)	Modification des pages 10, 25, 33, 47, 54, 55 et 69
Mise en compatibilité	Mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP « Autoroute A6 – Secteur d'Auxerre – Aménagement d'une troisième voie en sens 1 (Paris –Lyon)	Approbation le 4 juillet 2016 (délibération n°2016/077)	Modification des pages 60, 66, 69, 73, 74 et 76
Modification simplifiée	Assouplissement de différentes dispositions du règlement écrit et actualisation de l'ensemble des pièces du PLU	Approbation le 16 février 2017 (délibération du Conseil Communautaire)	Modification des pages 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 37, 38, 41, 45, 46, 47, 48, 53, 54, 55, 60, 63, 66, 70, 71, 74, 77 et 79
Modification simplifiée	Assouplissement de l'article UE 10 du règlement écrit portant sur la hauteur maximale des constructions de la zone UE	Approbation le 05 avril 2018 (délibération du Conseil Communautaire)	Modification de la page 31



## SOMMAIRE

<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>8</b>
<b>Article 1<sup>er</sup> : Champ d'application territorial du plan .....</b>	<b>9</b>
<b>Article 2 : Division du territoire en zones.....</b>	<b>9</b>
<b>Article 3 : Adaptations mineures .....</b>	<b>9</b>
<b>Article 4 : Rappels .....</b>	<b>9</b>
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>11</b>
<b>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA .....</b>	<b>12</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	12
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	12
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	12
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	14
Article UA 3 : Accès et voirie.....	14
Article UA 4 : Desserte par les réseaux.....	14
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains .....	15
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	15
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	15
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	15
Article UA 9 : Emprise au sol.....	16
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions .....	16
Article UA 11 : Aspect extérieur.....	16
Article UA 12 : Stationnement.....	18
Article UA 13 : Espaces libres .....	18
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	18
Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	18
<b>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>19</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	19
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	19
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	19
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	21
Article UB 3 : Accès et voirie.....	21
Article UB 4 : Desserte par les réseaux.....	21
Article UB 5 : Caractéristiques des terrains .....	22
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	22
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	22
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	22
Article UB 9 : Emprise au sol.....	22



Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions .....	23
Article UB 11 : Aspect extérieur .....	23
Article UB 12 : Stationnement.....	25
Article UB 13 : Espaces libres .....	26
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	26
Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	26
<b>Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UE .....</b>	<b>27</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	27
Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	27
Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	27
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	29
Article UE 3 : Accès et voirie.....	29
Article UE 4 : Desserte par les réseaux.....	29
Article UE 5 : Caractéristiques des terrains .....	30
Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	30
Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	30
Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	31
Article UE 9 : Emprise au sol .....	31
Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions .....	31
Article UE 11 : Aspect extérieur .....	31
Article UE 12 : Stationnement.....	32
Article UE 13 : Espaces libres .....	33
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	33
Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	33
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	34
Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	34
Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	34
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	35
Article UL 3 : Accès et voirie .....	35
Article UL 4 : Desserte par les réseaux .....	35
Article UL 5 : Caractéristiques des terrains .....	36
Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	36
Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	36
Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	36
Article UL 9 : Emprise au sol .....	36
Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions .....	37
Article UL 11 : Aspect extérieur .....	37
Article UL 12 : Stationnement .....	38
Article UL 13 : Espaces libres .....	38
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	39
Article UL 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	39



<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>40</b>
<b>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU .....</b>	<b>41</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	41
Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	41
Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	41
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	43
Article 1AU 3 : Accès et voirie .....	43
Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux.....	43
Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains .....	44
Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	44
Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	44
Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	44
Article 1AU 9 : Emprise au sol .....	44
Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions .....	45
Article 1AU 11 : Aspect extérieur .....	45
Article 1AU 12 : Stationnement.....	47
Article 1AU 13 : Espaces libres .....	48
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	48
Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	48
<b>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUE.....</b>	<b>49</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	49
Article 1AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	49
Article 1AUE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	49
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	51
Article 1AUE 3 : Accès et voirie .....	51
Article 1AUE 4 : Desserte par les réseaux .....	51
Article 1AUE 5 : Caractéristiques des terrains.....	52
Article 1AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	52
Article 1AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	52
Article 1AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	52
Article 1AUE 9 : Emprise au sol.....	52
Article 1AUE 10 : Hauteur maximale des constructions .....	53
Article 1AUE 11 : Aspect extérieur .....	53
Article 1AUE 12 : Stationnement .....	54
Article 1AUE 13 : Espaces libres .....	55
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	55
Article 1AUE 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	55
<b>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU .....</b>	<b>56</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	56
Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	56
Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	56



Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	57
Article 2AU 3 : Accès et voirie .....	57
Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux.....	57
Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains .....	57
Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	57
Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	57
Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	57
Article 2AU 9 : Emprise au sol .....	57
Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions .....	57
Article 2AU 11 : Aspect extérieur .....	57
Article 2AU 12 : Stationnement.....	57
Article 2AU 13 : Espaces libres .....	57
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	58
Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	58

**TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 59**

**Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A ..... 60**

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	60
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	60
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	60
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	62
Article A 3 : Accès et voirie .....	62
Article A 4 : Desserte par les réseaux .....	62
Article A 5 : Caractéristiques des terrains.....	63
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	63
Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	63
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	64
Article A 9 : Emprise au sol.....	64
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions .....	64
Article A 11 : Aspect extérieur.....	64
Article A 12 : Stationnement .....	66
Article A 13 : Espaces libres .....	66
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	67
Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	67

**TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... 68**

**Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N ..... 69**

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	69
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	69
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	69
Article N 3 : Accès et voirie .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Article N 4 : Desserte par les réseaux .....	70
Article N 5 : Caractéristiques des terrains .....	72



Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	72
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	73
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	73
Article N 9 : Emprise au sol.....	73
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions .....	73
Article N 11 : Aspect extérieur .....	74
Article N 12 : Stationnement .....	75
Article N 13 : Espaces libres .....	75
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	75
Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	75
<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>76</b>
<b>LISTE DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE .....</b>	<b>78</b>
<b>ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER .....</b>	<b>80</b>



# TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES





## Article 1<sup>er</sup> : Champ d'application territorial du plan

---

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Monéteau – Sougères.

## Article 2 : Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

- ✓ Zones urbaines : UA, UB (UBa – Ubh), UE (UEc - UEr), UL,
- ✓ Zone à urbaniser : 1AU, 1AUE, 2AU (2AUet)
- ✓ Zones naturelles et forestières : A (Anc), N (Ns, Ne, Nv, Nh).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés.

## Article 3 : Adaptations mineures

---

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

*« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».*

## Article 4 : Rappels

---

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière, sur une période de moins de 10 ans, en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
  - Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.



- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
  - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
  - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.
- Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article **L.151-19** :
  - Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
  - La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28.e du CU).
  - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).
- Au titre de la réglementation sur **l'archéologie préventive**, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.
- Les terrains cultivés à protéger, repérés au titre de **l'article L.151-23** du Code de l'Urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Conformément à la délibération du Conseil Municipale en date du 1er décembre 2008, toutes les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- En application de l'article R.151-21, dans le cadre d'un lotissement, ou d'un permis de construire pour plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront regardées lot par lot, ou terrain individualisé par terrain individualisé.
- Pour une application facilitée du présent règlement, les termes suivants sont définis :
  - Les espaces collectifs : ils comprennent les espaces dédiés aux voiries, aux aires de stationnement et aux espaces libres.
  - Les espaces libres : ils ne comprennent pas les espaces dédiés aux voiries et aux aires de stationnement, ils sont plantés et communs aux usagers des lieux.
  - Les commerces de proximité : ils sont situés dans des zones dédiées à l'habitat et leurs accès par les modes doux sont particulièrement favorisés.



# **TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts d'ordures ménagères et de matériaux et les résidus urbains,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- les constructions et installations à vocation industrielle,
- les constructions et installations à vocation artisanales, commerciales et d'entrepôt d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

##### 1.2 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

#### Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 2.1. – DISPOSITIONS GENERALES

- Sont admis sous condition :

- les constructions, le changement de destination et l'extension des constructions existantes, installations classées soumises à déclaration ou non pour la protection de l'environnement, pour un usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureau à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- les constructions et installations à vocation agricole à condition d'être nécessaires et liées à une exploitation déjà présente dans la zone.

- Toute opération de 5 à 9 logements devra présenter au moins 20% de logements sociaux (locatifs ou accession),

- Toute opération de 10 logements ou plus devra présenter au moins 25% de logements sociaux (locatifs ou accession).

Concernant ces pourcentages, conformément à l'article R.151-21, les projets de construction de logements sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis conjointe, seront regardés comme un projet d'ensemble.



2.2 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

2.3. – AUTRES DISPOSITIONS

- Toute construction implantée sur des terrains ayant une façade sur la rivière doit par sa qualité architecturale et son environnement paysager, contribuer à valoriser le site naturel de la boucle de l'Yonne.

2.4 – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 (VOIR PRESCRIPTIONS EN ANNEXE DU PRESENT REGLEMENT)

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation sera délivrée à condition que les travaux envisagés soient compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement.

2.5 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article UA 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation.

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

#### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

### Article UA 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2 - EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou de sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Toute création de voie devra s'accompagner des éléments de sécurité et de confort (éclairage suffisant, trottoirs accessibles aux PMR...).



## Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Tout ou partie du bâtiment principal devra être implanté à l'alignement de la voie.

### 6.2 - CAS PARTICULIERS :

Les dispositions de l'article UA6.1 pourront ne pas être imposées :

- si, sur l'une des parcelles adjacentes à la parcelle concernée, il existe un bâtiment principal implanté en recul par rapport à l'alignement de la voie, dans ce cas la construction sera édifiée en respectant ce même recul,
- s'il existe déjà sur la parcelle un bâtiment principal conservé à l'alignement,
- une implantation différente pourra être admise à la condition de ne pas porter atteinte au caractère de la voie ou à la qualité de l'environnement. Dans ce cas, il est imposé que le front de rue soit clôturé par un mur plein assurant la continuité visuelle des façades,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée,
- les extensions, aménagements et modifications du bâti existant, les annexes non habitées et piscines peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant,
- les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul imposé à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

## Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS :

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 3 m. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques justifiées.

## Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé



## Article UA 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9,5 m à l'égout du toit,
- et 13,5 m au faîtage.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS :

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées de façon à s'intégrer dans le bâti existant :

- si la construction nouvelle est située à proximité immédiate d'une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

## Article UA 11 : Aspect extérieur

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

### 11.1 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

La restauration et/ou la modification des constructions anciennes (antérieures au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle) ne doivent pas être susceptibles de dénaturer leur aspect général et leur unité d'ensemble.

### 11.2 – ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les toitures des annexes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile rouge de ton flammé en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les dépôts de tous types et éléments techniques (citernes de combustibles non enterrées, climatiseurs et antennes paraboliques,...) ne doivent pas être implantés sur la façade donnant sur l'espace public.

### 11.3 - TOITURES

Les toitures monopente sont interdites sauf pour les éléments d'une composition d'ensemble ou les annexes.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de pentes supérieures à 40°. Elles doivent s'harmoniser avec la pente des toits des constructions environnantes. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole.

Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile rouge de ton flammé.





Les bâtiments dont l'architecture présente un caractère exceptionnel pourront justifier l'emploi de matériaux tels que l'ardoise ou le cuivre.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Les dispositions du présent article relatif aux toitures ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les couvertures devront être réalisées avec des matériaux de teintes neutres et non brillantes s'harmonisant avec le paysage environnant.
- Les couvertures et bardages métalliques, en fibro-ciment (ou similaire) devront présenter un aspect mat, ils seront pré-laqués ou teintés dans la masse.
- Les pentes de toiture des bâtiments devront être supérieures à 20°.

11.4 - FAÇADES

▫ **MATERIAUX**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

▫ **COULEURS**

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige ou ocre et choisis dans les teintes approchantes suivantes :

*RAL 1000/1001/1002/1011/1013/1014/1015/1019/1020/3012/9001/9002/9018/7032/7034/7044*

Sauf pour les menuiseries, les grillages ainsi que les grilles et les barreaudages des murs bahuts, le blanc pur et les tons criards sont interdits.

11.5- CAPTEURS SOLAIRES

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés dans la toiture s'ils sont visibles depuis l'espace public.

*Exemple d'intégration réussie de panneaux dans une toiture*



11.6 - CLOTURES

La hauteur de la clôture est mesurée à partir du niveau de l'espace public.

La hauteur maximale des clôtures entre deux propriétés ne devra pas excéder 2 m.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un mur bahut n'excédant pas le 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple (les barreaux ou les lames devront être espacés d'au moins 5 cm), éventuellement doublé d'une haie,
- soit par une clôture grillagée doublée d'une haie champêtre d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.



### 11.7 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci, ou réfection d'une toiture dans des matériaux identiques à l'existant,
- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée,
- équipement public.

## **Article UA 12 : Stationnement**

### 12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article R.111-25 du Code l'Urbanisme.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées, si l'affectation du bâtiment reste inchangée.

### 12.3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **Article UA 13 : Espaces libres**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé



## Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts d'ordures ménagères et de matériaux et les résidus urbains,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- les constructions et installations à vocation industrielle,
- les constructions et installations à vocation artisanales, commerciales et d'entrepôt d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, sauf pour les commerces de proximité à vocation principale alimentaire.

##### 1.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR UBH

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article UB 2.2.

##### 1.3 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

#### Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 2.1. – DISPOSITIONS GENERALES

- Sont admis, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement édictées sur les secteurs concernés et sous condition :
  - les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
  - les constructions, le changement de destination et l'extension des constructions existantes, installations classées soumises à déclaration ou non pour la protection de l'environnement, pour un usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureau à condition :
    - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone,
    - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
  - les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres,
  - les constructions et installations à vocation agricole à condition d'être nécessaires et liées à une exploitation déjà présente dans la zone,
  - les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire à condition d'être à vocation d'exploitation, d'entretien, de rénovation, d'extension ou de construction d'installations techniques spécifiques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer.



- Dans les secteurs concernés par l'application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (secteurs définis aux documents graphiques), il est demandé un minimum de 25% de logements aidés.
- Toute opération de 5 à 9 logements devra présenter au moins 20% de logements sociaux (locatifs ou accession),
- Toute opération de 10 logements ou plus devra présenter au moins 25% de logements sociaux (locatifs ou accession).

Concernant ces pourcentages, conformément à l'article R.151-21, les projets de construction de logements sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis conjointe, seront regardés comme un projet d'ensemble.

## 2.2. – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR UBH

Sont admis sous condition :

- les constructions et installations, leurs aménagements et leurs annexes, à condition d'être à usage d'équipements de santé qu'ils soient publics ou privés,
- les équipements publics,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à conditions qu'elles soient liées à un équipement sanitaire présent dans la zone,
- l'extension et l'aménagement des constructions existantes,
- les constructions et installations, leurs aménagements et leurs annexes, à vocation sociale.

## 2.3 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

## 2.4. – AUTRES DISPOSITONS

- Toute construction implantée sur des terrains ayant une façade sur la rivière doit par sa qualité architecturale et son environnement paysager, contribuer à valoriser le site naturel de la boucle de l'Yonne.

## 2.5 – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 (VOIR PRESCRIPTIONS EN ANNEXE DU PRESENT REGLEMENT)

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation sera délivrée à condition que les travaux envisagés soient compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement.

## 2.6 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article UB 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation.

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

#### 3.2 - VOIRIE

La largeur de la plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 8 mètres quand elle dessert plus de 5 lots et inférieure à 5 mètres quand elle dessert jusqu'à 5 lots.

Les voies en impasse de plus de 30 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour.

### Article UB 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2 - EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Toute création de voie devra s'accompagner des éléments de sécurité et de confort (éclairage suffisant, trottoirs accessibles aux PMR...)



## Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront être édifiées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 4 m minimum.

A l'entrée du futur quartier de Sougères (OA du secteur de Sougères): les constructions seront implantées à l'alignement.

### 6.2 - CAS PARTICULIERS

- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant, les annexes non habitées et piscines peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul imposé à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

## Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS :

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 3 m. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques justifiées.

## Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article UB 9 : Emprise au sol

### 9.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Non réglementé

### 9.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR UBA

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain (unité foncière).



## Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9,5 m à l'égout du toit,
- et 13,5 m au faîtage.

### 10.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR UBH

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit.

### 10.4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR UBA DE LA ROUTE DES CONCHES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8,5 m (R+1+c) au faîtage.

### 10.5 - CAS PARTICULIERS :

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées de façon à s'intégrer dans le bâti existant :

- si la construction nouvelle est située à proximité immédiate d'une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

## Article UB 11 : Aspect extérieur

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

### 11.1 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

La restauration et/ou la modification des constructions anciennes (antérieures au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle) ne doivent pas être susceptibles de dénaturer leur aspect général et leur unité d'ensemble.

### 11.2 – ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les toitures des annexes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile de couleur rouge de ton flammé, rouge vieilli, brun ou ardoise, en harmonie avec les bâtiments environnants.

Dans la mesure du possible, les dépôts de tous types et éléments techniques (citernes de combustibles non enterrées, climatiseurs et antennes paraboliques,...) ne doivent pas être implantés sur la façade donnant sur l'espace public.

### 11.3 - TOITURES

Les toitures monopente sont interdites sauf pour les éléments d'une composition d'ensemble ou les annexes.

Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile de couleur rouge de ton flammé, rouge vieilli, brun ou ardoise. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les pans de toitures des bâtiments principaux devront présenter des pentes supérieures à 40°. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole, commercial, d'entrepôt et d'artisanat.



Elles pourront comprendre des petites parties en toiture terrasse dans la mesure où la proportion des toitures terrasses reste inférieure à 20% des toitures des bâtiments principaux. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les bâtiments dont l'architecture présente un caractère exceptionnel pourront justifier l'emploi de matériaux présentant un aspect et une teinte différents des règles édictées par le présent règlement.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Les dispositions du présent article relatif aux toitures ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda.

Pour les bâtiments à usage commercial, agricole, d'entrepôt et d'artisanat :

- Les couvertures devront être réalisées avec des matériaux de teintes neutres et non brillantes s'harmonisant avec le paysage environnant.
- Les couvertures et bardages métalliques, en fibro-ciment (ou similaire) devront présenter un aspect mat, ils seront pré-laqués ou teintés dans la masse.
- Les pentes de toiture des bâtiments devront être supérieures à 20°.

Dispositions spécifiques au secteur UBh :

Les pans de toitures des bâtiments principaux devront présenter des pentes supérieures à 40°.

Elles pourront comprendre des petites parties en toiture terrasse dans la mesure où la proportion des toitures terrasses reste inférieure à 50% des toitures des bâtiments principaux.

11.4 - FAÇADES

▫ **MATERIAUX**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

▫ **COULEURS**

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige ou ocre et choisis dans les teintes approchantes suivantes :

*RAL 1000/1001/1002/1011/1013/1014/1015/1019/1020/3012/9001/9002/9018/7032/7034/7044*

Sauf pour les menuiseries, les grillages ainsi que les grilles et les barreaudages des murs bahuts, le blanc pur et les tons criards sont interdits.

11.5- CAPTEURS SOLAIRES

L'installation des panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

11.6 - CLOTURES

La hauteur de la clôture est mesurée à partir du niveau de l'espace public.

La hauteur maximum des clôtures entre deux propriétés ne devra pas excéder 2 m.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées, sur rue :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues- la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,30 m,
- soit par un mur bahut n'excédant pas le 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple (les barreaux ou les lames devront être espacés d'au moins 5 cm), éventuellement doublé d'une haie - la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m,
- soit par une clôture grillagée doublée d'une haie champêtre d'essences locales - la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m.





### 11.7 - SOUBASSEMENTS

Pour des raisons liées à la nature humide du terrain ou aux difficultés de se raccorder au réseau public d'assainissement, sont autorisées exceptionnellement :

- les soubassements à condition qu'ils résultent de la composition architecturale générale du bâtiment, qu'ils soient revêtus de matériaux de parement identiques à ceux des façades, que la hauteur du soubassement n'excède pas 0,80 m (hauteur prise entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du sol naturel de la voie),
- les remblaiements à condition que le terrain soit remblayé avec des pentes moyennes ne dépassant pas 25%.

### 11.8 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci, ou réfection d'une toiture dans des matériaux identiques à l'existant,
- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée et projet aux concepts innovants en matière d'écologie,
- équipement public et/ou sanitaire.

## **Article UB 12 : Stationnement**

### 12.1 - GENERALITES

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées, si leur affectation reste inchangée.

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

Habitation	1 place/logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat 1 place/tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée, jusqu'à 3 places
Commerces > 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place/ tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place/tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place/tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place/tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Places visiteurs	Dans le cadre d'opération prévoyant la réalisation de plus de 5 logements, il est imposé la réalisation, sur l'unité foncière ou le long des voies à créer, d'au minimum, une place visiteur pour 5 logements
Stationnement Vélo	Dans le cadre d'opération prévoyant la réalisation de plus de 20 logements il est imposé la réalisation d'un espace de stationnement collectif vélo

Pour toutes les autres constructions : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.



### 12.3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **Article UB 13 : Espaces libres**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

Dans les opérations d'ensemble, il sera planté sur les espaces collectifs : un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain d'espaces collectifs.

Les espaces visibles de l'espace public et des berges de l'Yonne seront plantés ou engazonnés.

Les espaces libres et espaces de stationnement seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> d'espace libre et dédiés au stationnement.

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur (article L.113-1 du code de l'urbanisme). 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.

## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



## Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UE

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation et le changement de destination à usage d'habitation, à l'exception des dispositions mentionnées à l'article UE2,
- les bâtiments à usage agricole,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts d'ordures ménagères et les résidus urbains,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

##### 1.2 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AU SECTEUR UEC

Sont également interdites :

- Les constructions et installations à vocation industrielle et artisanale.

##### 1.3 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

#### Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sont admis sous condition :

- les constructions et l'extension des constructions existantes, installations classées ou non pour la protection de l'environnement, pour un usage de commerce, d'hôtellerie, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, de service et de bureau à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
- les dépôts non mentionnés à l'article UE1.1 à condition qu'ils soient masqués par des écrans de verdure ou des écrans maçonnés,
- les citernes de combustibles non enterrées à condition d'être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.



## 2.2 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LES SECTEURS UE ET UEC

Sont admis sous condition :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises, dans ce cas, le logement doit être intégré ou accolé aux bâtiments à usage d'activités (sauf contraintes techniques justifiées).

## 2.3 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LES SECTEURS UER

Sont admis sous condition :

- l'hébergement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière.

## 2.4 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE) :

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

## 2.5 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation autorisées dans la zone sont admises à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article UE 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les constructions ou installations nouvelles, desservies par un accès direct sur la RD 84 sont interdites.

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

#### 3.2 - VOIRIE

La largeur de la plate-forme des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 10 mètres.

Les voies et impasse de plus de 30 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

### Article UE 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

#### 4.2 - EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou de sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des rejets, soumis à un pré-traitement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.



#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, de manière privilégiée, sur la parcelle mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Toute création de voie devra s'accompagner des éléments de sécurité et de confort (éclairage suffisant, trottoirs accessibles aux PMR...).

### **Article UE 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies principales (avenue de Paris, avenue de l'Europe, avenue du Luxembourg, rue de Londres, rue de Rome, rue de Madrid, rue de Bruxelles, route d'Auxerre, chemin de la Chapelle, rue Saint Exupéry et rue des Isles) et un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

#### 6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES SECTEURS UER

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m de l'alignement de la voie. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques.

#### 6.3 - CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation respectant un retrait identique à celui de la construction initiale pourra être admise.
- Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul imposé à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

### **Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### 7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m.

Pour les extensions de moins de 7 m de hauteur, une implantation à 3 m, voire à l'alignement, pourra être acceptée si aucune autre implantation n'est possible.

#### 7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES SECTEURS UER

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m. Une implantation dans une bande de 0 à 5 m est toutefois admise pour des contraintes techniques.



### 7.3 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 3 m. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques justifiées.

## **Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article UE 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions**

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 m au faitage sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grandes hauteurs (antennes, pylônes, châteaux d'eau, installation de production d'énergie renouvelable, cuves...).

## **Article UE 11 : Aspect extérieur**

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

### 11.1 – TRAITEMENT DES FAÇADES

#### ▫ **MATERIAUX**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement de la construction.

#### ▫ **COULEURS**

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Sauf sur des surfaces très réduites (menuiserie, grillage, porte, bandeau, etc.), le blanc pur et les tons criards sont interdits.



Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris sauf s'il s'agit d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural aura été particulièrement étudiée.

### 11.2 - TOITURES

Les couvertures devront être réalisées avec des matériaux de teintes neutres et non brillantes s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les couvertures et bardages métalliques fibro-ciment devront présenter un aspect mat, ils seront pré-laqués ou teintés dans la masse.

L'utilisation de matériaux à l'aspect translucide est autorisée.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

### 11.3 – CAPTEURS SOLAIRES

La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

### 11.4 - LES CLOTURES

En bordure des voies, les clôtures seront uniquement végétales éventuellement doublées d'un grillage à maille carrée.

L'emploi du grillage mince à triple torsion et les poteaux de béton sont interdits en bordure de voie.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

En cas d'absence de clôture sur rue, les espaces laissés visibles seront paysagés.

#### *Dans le secteur UEr :*

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 3 mètres.

### 11.5 - SIGNALISATION – ENSEIGNES

Toute installation doit être précédée d'une demande en mairie.

Tout dispositif doit être intégré et composé avec la façade du bâtiment ou en position basse devant le bâtiment, il peut aussi être l'objet d'une composition architecturale particulière. La structure support devra alors être particulièrement soignée.

L'enseigne peinte directement sur le toit ou le mur est interdite.

L'enseigne ne devra pas dépasser le bord supérieur de l'acrotère ou l'égout du toit.

Les panneaux publicitaires sont interdits dans une marge de 25 m de part et d'autre de l'axe des voies.

## **Article UE 12 : Stationnement**

### 12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article R.111-25 du Code l'Urbanisme.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.





## 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

Logements de fonction	2 places de stationnement par logement
Les commerces de moins de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de vente
Les commerces de plus de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place / 15 m <sup>2</sup> de surface de vente
Bureaux	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Artisanat et industrie	1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les premiers 250 m <sup>2</sup> 1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour la surface de plancher au-delà de 250 m <sup>2</sup>
Entrepôts	1 place / 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour les premiers 750 m <sup>2</sup> 1 place / 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour la surface de plancher au-delà de 750 m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier	1,2 place / chambre

Pour rappel, des seuils maxima sont définis par les articles L.111-19 et suivants.

Tout bâtiment de plus de 500 m<sup>2</sup> doit prévoir un espace de stationnement collectif vélo.

Autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

## 12.3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## 12.4- LIVRAISON

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

## **Article UE 13 : Espaces libres**

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les plantations doivent être d'essences locales et variées.

Il est fait obligation de planter au minimum 10% de la superficie du terrain, d'arbres de haute tige, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain dédié aux aires de stationnement.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UL

## Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts d'ordures ménagères et de matériaux, les résidus urbains,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les constructions et installations à vocation artisanale, agricole commerciale, de bureau, d'industrie, et d'entrepôt,
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles mentionnées à l'article UL2.

#### 1.2 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

### Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sont admis sous condition :

- les aménagements, installations, extensions et les bâtiments à condition d'être nécessaires à des activités à caractère sportif et de loisirs,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités.

#### 2.2 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE) :

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

#### 2.3 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation autorisées dans la zone sont admises à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article UL 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

#### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

### Article UL 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2 - EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou de sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, de manière privilégiée, sur la parcelle mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Toute création de voie devra s'accompagner des éléments de sécurité et de confort (éclairage suffisant, trottoirs accessibles aux PMR...).



## Article UL 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

### 6.2 - CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation respectant un retrait identique à celui de la construction initiale pourra être admise.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul imposé à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

## Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 5 m minimum.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 3 m. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques justifiées.

## Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article UL 9 : Emprise au sol

### 9.1 – DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain (unité foncière).

### 9.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à vocation d'équipement public, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public.



## Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 - HAUTEUR MAXIMALE :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9,5 m à l'égout du toit,
- et 13,5 m au faîtage.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grandes hauteurs (antennes, pylônes, châteaux d'eau, installations de production d'énergie renouvelable...).

## Article UL 11 : Aspect extérieur

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

### 11.1 – ELEMENTS TECHNIQUES

Les dépôts de tous types et éléments techniques (citernes de combustibles non enterrées, climatiseurs et antennes paraboliques,...) ne doivent pas être implantés sur la façade donnant sur l'espace public.

### 11.2 - TOITURES

Les toitures monopente sont interdites sauf pour les éléments d'une composition d'ensemble ou les annexes.

Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton flammé. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les toitures des bâtiments principaux seront composées de plusieurs éléments présentant des pentes supérieures à 40°, elles pourront comprendre des petites parties en toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les bâtiments dont l'architecture présente un caractère exceptionnel pourront justifier l'emploi de matériaux tels que l'ardoise ou le cuivre.

### 11.3 - FAÇADES

#### ▫ **MATERIAUX**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

#### ▫ **COULEURS**

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Sauf sur des surfaces très réduites (menuiserie, grillage, porte, bandeau, etc.), le blanc pur et les tons criards sont interdits.



#### 11.4- CAPTEURS SOLAIRES

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

#### 11.5 - CLOTURES

En bordure des voies, les clôtures seront uniquement végétales éventuellement doublées d'un grillage à maille carrée.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

En cas d'absence de clôture sur rue, les espaces laissées visibles seront paysagés.

#### 11.6 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci, ou réfection d'une toiture,
- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée et projet aux concepts innovants en matière d'écologie,
- équipement public.

## **Article UL 12 : Stationnement**

#### 12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article R.111-25 du Code l'Urbanisme.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

#### 12.2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et doit être adapté aux opérations prévues sur le site.

#### 12.3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **Article UL 13 : Espaces libres**

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les plantations doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnements et de camping doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.



## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UL 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



# **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**





## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement isolé de caravanes et les HLL,
- les dépôts d'ordures ménagères et de matériaux et les résidus urbains,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- les constructions et installations à vocation industrielle et agricole,
- les constructions et installations à vocation artisanales, commerciales et d'entrepôt d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, sauf pour les commerces de proximité à vocation principale alimentaire,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.

##### 1.2 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE) :

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

#### Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sont admises, dès lors qu'elles sont projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU), les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les activités artisanales, commerciales et de bureau à condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et à condition que la vocation de la construction soit compatible avec le reste de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction et de ne pas dépasser 50 cm de hauteur.

Sur l'ensemble de la zone, application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, où il est demandé un minimum de 25% de logements locatifs aidés.

Concernant ces pourcentages, conformément à l'article R.151-21, les projets de construction de logements sur plusieurs unités foncières contigües qui font l'objet d'une demande de permis conjointe, seront regardés comme un projet d'ensemble.



2.2 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE) :

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

2.3 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont admises à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article 1AU 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucun accès direct sur la RD158 (rue de Sommeville – rue de l'Ermitage) desservant les constructions ne pourra être créé.

#### 3.2 - VOIRIE

Les voiries principales doivent présenter une plate-forme d'une largeur minimale de 8 m.

Dans la mesure du possible, les voiries en impasses devront être limitées. Sinon elles devront être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Sur le secteur de la « Rue de Paris » : la voirie principale devra intégrer une piste cyclable en site propre.

### Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2 - EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou de sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Toute création de voie devra s'accompagner des éléments de sécurité et de confort (éclairage suffisant, trottoirs accessibles aux PMR...).



## Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul de 5 m minimum d'avec le domaine public.

Le long de la rue de Paris : les constructions seront implantées avec un recul de 5 m.

A l'entrée du futur quartier de Sougères (OA du secteur de Sougères) : les constructions seront implantées à l'alignement.

### 6.2 - CAS PARTICULIERS

- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation respectant un retrait identique à celui de la construction initiale pourra être admis.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant, les annexes non habitées et piscines peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul imposé à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

## Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 3 m. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques justifiées.

## Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article 1AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé



## Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9,5 m à l'égout du toit,
- et 13,5 m au faîtage.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 1AU 11 : Aspect extérieur

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

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables, ou critères HQE®, THPE...

### 11.1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions.

Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...), sont interdits.

Les agrandissements des constructions doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

### 11.2 – ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les toitures des annexes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile de couleur rouge de ton flammé, rouge vieilli, brun ou ardoise, en harmonie avec les bâtiments environnants.

Dans la mesure du possible, les dépôts de tous types et éléments techniques (citernes de combustibles non enterrées, climatiseurs et antennes paraboliques,...) ne doivent pas être implantés sur la façade donnant sur l'espace public.

### 11.3 - TOITURES

Les toitures monopente sont interdites sauf pour les éléments d'une composition d'ensemble ou les annexes.

Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile de couleur rouge de ton flammé, rouge vieilli, brun ou ardoise. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les pans de toitures des bâtiments principaux devront présenter des pentes supérieures à 40°. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole, commercial, d'entrepôt et d'artisanat.



Elles pourront comprendre des petites parties en toiture terrasse dans la mesure où la proportion des toitures terrasses reste inférieure à 20% des toitures des bâtiments principaux. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

*Pour les bâtiments à usage commercial, d'entrepôt et d'artisanat :*

- Les couvertures devront être réalisées avec des matériaux de teintes neutres et non brillantes s'harmonisant avec le paysage environnant.
- Les couvertures et bardages métalliques, en fibro-ciment (ou similaire) devront présenter un aspect mat, ils seront pré-laqués ou teintés dans la masse.
- Les pentes de toiture des bâtiments à usage commercial ou artisanal devront être supérieures à 20°.

Les bâtiments dont l'architecture présente un caractère exceptionnel pourront justifier l'emploi de matériaux présentant un aspect et une teinte différents des règles édictées par le présent règlement.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Les dispositions du présent article relatif aux toitures ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda.

#### 11.4 - FAÇADES

##### ▫ **MATERIAUX**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

##### ▫ **COULEURS**

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige ou ocre et choisis dans les teintes approchantes suivantes :

*RAL 1000/1001/1002/1011/1013/1014/1015/1019/1020/3012/9001/9002/9018/7032/7034/7044*

Sauf pour les menuiseries, les grillages ainsi que les grilles et les barreaudages des murs bahuts, le blanc pur et les tons criards sont interdits.

Toutefois, la polychromie peut être autorisée sur un même bâtiment.

#### 11.5- CAPTEURS SOLAIRES

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

#### 11.6- CLOTURES

La hauteur de la clôture est mesurée à partir du niveau de l'espace public.

La hauteur maximum des clôtures entre deux propriétés ne devra pas excéder 2 m.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées, sur rue :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues- la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,30 m,
- soit par un mur bahut n'excédant pas le 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple (les barreaux ou les lames devront être espacés d'au moins 5 cm), éventuellement doublé d'une haie - la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m,
- soit par une clôture grillagée doublée d'une haie champêtre d'essences locales - la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m.

Le long de la RD158, la clôture ne pourra être qu'une des deux premières possibilités.



### 11.7- OUVERTURES

Les façades ou pignons orientés au Sud (à plus ou moins 45°) qui ne sont pas implantés en limite de propriété privée doivent comporter au moins une ouverture avec vue donnant dans une pièce principale (cuisine comprise).

### 11.8 - CLAUSE PARTICULIERE :

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relative aux toitures et parements extérieurs, pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée et projet aux concepts innovants en matière d'écologie,
- Équipement public et/ou sanitaire.

## **Article 1AU 12 : Stationnement**

### 12.1 - GENERALITES

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Concernant les locaux commerciaux, le stationnement pourra cependant être pris en charge sur l'espace public.

### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées, si leur affectation reste inchangée.

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

Habitation	1 place/logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat 1 place/tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée, jusqu'à 3 places
Commerces > 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place/ tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place/tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place/tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place/tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Places visiteurs	Dans le cadre d'opération prévoyant la réalisation de plus de 5 logements, il est imposé la réalisation, sur l'unité foncière ou le long des voies à créer, d'au minimum, une place visiteur pour 5 logements
Stationnement Vélo	Dans le cadre d'opération prévoyant la réalisation de plus de 20 logements il est imposé la réalisation d'un espace de stationnement collectif vélo

Pour toutes les autres constructions : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.



### 3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **Article 1AU 13 : Espaces libres**

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain dédié aux aires de stationnement.

Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

Les espaces libres seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

15% de l'opération devront être dédiés aux espaces libres et communs qui devront être aménagés et plantés.

## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.





## Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUE

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation et le changement de destination à usage d'habitation, à l'exception des dispositions mentionnées à l'article 1AUE2,
- les bâtiments à usage agricole,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts d'ordures ménagères et les résidus urbains,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

##### 1.2 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

#### Article 1AUE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sont admis sous condition que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines :

- les constructions et l'extension des constructions existantes, installations classées ou non pour la protection de l'environnement, pour un usage de commerce, d'hôtellerie, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, de service et de bureau à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises, dans ce cas, le logement doit être intégré ou accolé aux bâtiments à usage d'activités (sauf contraintes techniques justifiées),
- les dépôts non mentionnés à l'article 1AUE1.1 à condition qu'ils soient masqués par des écrans de verdure ou des écrans maçonnés,
- les citernes de combustibles non enterrées à condition d'être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.



2.2 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

2.3 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation autorisées dans la zone sont admises à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article 1AUE 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les constructions ou installations nouvelles, desservies par un accès direct sur la RD 84 sont interdites.

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

#### 3.2 - VOIRIE

La largeur de la plate-forme des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 10 mètres.

Les voies et impasse de plus de 30 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

### Article 1AUE 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2 - EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou de sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des rejets, soumis à un pré-traitement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront garantir leurs évacuations dans ce réseau.



#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Toute création de voie devra s'accompagner des éléments de sécurité et de confort (éclairage suffisant, trottoirs accessibles aux PMR...)

### **Article 1AUE 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article 1AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux voies publiques, les constructions devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à la voie principale et de 5 m minimum par rapport à la voie secondaire.

#### 6.2 - CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation respectant un retrait identique à celui de la construction initiale pourra être admise.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul imposé à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

### **Article 1AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### 7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m.

#### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 3 m. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques justifiées.

### **Article 1AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 1AUE 9 : Emprise au sol**

Non réglementé



## Article 1AUE 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 : DISPOSITIONS GENERALES - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 m au faitage sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grandes hauteurs (antennes, pylônes, châteaux d'eau, installations de production d'énergie renouvelable...).

## Article 1AUE 11 : Aspect extérieur

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

### 11.1 – TRAITEMENT DES FAÇADES

#### ▫ **MATERIAUX**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement de la construction.

#### ▫ **COULEURS**

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Sauf sur des surfaces très réduites (menuiserie, grillage, porte, bandeau, etc.), le blanc pur et les tons criards sont interdits.

Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris sauf s'il s'agit d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural aura été particulièrement étudiée.

### 11.2 - TOITURES

Les couvertures devront être réalisées avec des matériaux de teintes neutres et non brillantes s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les couvertures et bardage métalliques fibro-ciment devront présenter un aspect mat, ils seront pré-laqués ou teints dans la masse.

L'utilisation de matériaux à l'aspect translucide est autorisée.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

### 11.3 – CAPTEURS SOLAIRES

La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.



#### 11.4 - LES CLOTURES

En bordure des voies, les clôtures seront uniquement végétales éventuellement doublées d'un grillage à maille carrée.

L'emploi du grillage mince à triple torsion et les poteaux de béton sont interdits en bordure de voie.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

En cas d'absence de clôture sur rue, les espaces laissés visibles seront paysagés.

#### 11.5 - SIGNALISATION – ENSEIGNES

Tout dispositif doit être intégré et composé avec la façade du bâtiment ou en position basse devant le bâtiment, il peut aussi être l'objet d'une composition architecturale particulière. La structure support devra alors être particulièrement soignée.

L'enseigne peinte directement sur le toit ou le mur est interdite.

L'enseigne ne devra pas dépasser le bord supérieur de l'acrotère ou l'éégout du toit.

Les panneaux publicitaires sont interdits dans une marge de 25 m de part et d'autre de l'axe des voies.

## **Article 1AUE 12 : Stationnement**

#### 12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article R.111-25 du Code l'Urbanisme.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

#### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

Logements de fonction	2 places de stationnement par logement
Les commerces de moins de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de vente
Les commerces de plus de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place / 15 m <sup>2</sup> de surface de vente
Bureaux	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Artisanat et industrie	1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les premiers 250 m <sup>2</sup> 1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour la surface de plancher au-delà de 250 m <sup>2</sup>
Entrepôts	1 place / 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour les premiers 750 m <sup>2</sup> 1 place / 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour la surface de plancher au-delà de 750 m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier	1,2 place / chambre

Pour rappel, des seuils maxima sont définis par les articles L.111-19 et suivants.

Tout bâtiment de plus de 500 m<sup>2</sup> doit prévoir un espace de stationnement collectif vélo.

Autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).



### 12.3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### 12.4- LIVRAISON

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

## **Article 1AUE 13 : Espaces libres**

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les plantations doivent être d'essences locales et variées.

Il est fait obligation de planter au minimum 10% de la superficie du terrain, d'arbres de haute tige, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain dédié aux aires de stationnement.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 1AUE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



## Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU

---

*L'urbanisation de la zone 2AU doit être subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.*

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

##### 1.2 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

#### Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 2.1 DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUANT A TOUS LES SECTEURS SAUF LE SECTEUR 2AUET

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions, équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public,
- les opérations dont l'affectation dominante est l'habitat.

##### 2.2 DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU SECTEUR 2AUET SEUL

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- les opérations dont l'affectation dominante est l'activité commerciale et de bureaux,
- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

##### 2.3– DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

##### 2.4 – DANS LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont admises à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.





## **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 2AU 3 : Accès et voirie**

Non réglementé

### **Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux**

Non réglementé

### **Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1m par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.

### **Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m. Une implantation dans une bande de 0 à 1 m est toutefois admise pour des contraintes techniques justifiées.

### **Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 2AU 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

### **Article 2AU 11 : Aspect extérieur**

Non réglementé

### **Article 2AU 12 : Stationnement**

Non réglementé

### **Article 2AU 13 : Espaces libres**

Non réglementé



## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



# **TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

##### 1.2 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

#### Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 2.1 DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUANT A TOUS LES SECTEURS SAUF LE SECTEUR ANC

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole,
- les habitations et leurs extensions strictement nécessaires aux exploitations agricoles à condition :
  - o qu'elles soient situées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas,
  - o qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent,
- l'activité d'hébergement et de services liée au tourisme rural (hormis l'accueil des campeurs et des caravanes non soumis à autorisation conformément au code de l'urbanisme) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole, en demeurent l'accessoire et qu'elles soient exercées dans des installations et constructions existantes,
- les constructions, ouvrages, aménagements et installations liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif, dont ceux liés à l'activité autoroutière,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone où s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général,
- le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit à vocation d'habitation, d'artisanat ou d'hôtellerie,
- les dépôts de terrassement des déblais liés aux travaux autoroutiers.



## 2.2 – DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU SECTEUR ANC SEUL

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone où s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général,

## 2.3 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

## 2.4 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article A 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

### Article A 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

#### 4.2 - EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou de sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le cas échéant, le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Toute création de voie devra s'accompagner des éléments de sécurité et de confort (éclairage suffisant, trottoirs accessibles aux PMR...).



## Article A 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement d'avec le domaine public.

Le long de la RD84, la marge de recul par rapport à l'alignement d'avec le domaine public est portée à 25 m.

### 6.2 – LE LONG DE L'A6, DE LA N6 ET DE LA N77

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme qui stipule que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A6 et dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des N6 et N77.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### 6.3 - CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation respectant un retrait identique à celui de la construction initiale pourra être admise.
- Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique (station de pompage, réserve incendie...) peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul imposé à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

## Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 5 mètres.

Toutefois lorsque ces limites séparent la zone agricole d'une zone d'habitations (U ou AU), les constructions devront s'implanter en respectant un retrait minimal de 10m par rapport aux limites séparatives.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 3m. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques justifiées.



## Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9,5 m à l'égout du toit,
- et 13,5 m au faîtage.

Toutefois, si l'activité abritée nécessite techniquement une hauteur supérieure à la limite édictée, celle-ci pourra être dépassée.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetés, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées de façon à s'intégrer dans le bâti existant :

- si la construction nouvelle est située à proximité immédiate d'une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

## Article A 11 : Aspect extérieur

### POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

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

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade.

Les couvertures et bardages métalliques devront présenter un aspect mat ; ils seront prélaqués ou laqués.

L'utilisation de matériaux brillants est interdite.

Les tons vifs, le blanc pur et les tons très clairs sont interdits.

Les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, toiture végétalisée sont autorisés.

Lorsque les conditions techniques le permettent, l'utilisation du bois doit être privilégiée.





## **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

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

### 11.1 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

La restauration et/ou la modification des constructions anciennes (antérieures au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle) ne doivent pas être susceptibles de dénaturer leur aspect général et leur unité d'ensemble.

### 11.2 – ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les toitures des annexes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile flammée en harmonie avec les bâtiments environnants.

Dans la mesure du possible, les dépôts de tous types et éléments techniques (citernes de combustibles non enterrées, climatiseurs et antennes paraboliques,...) ne doivent pas être implantés sur la façade donnant sur l'espace public.

### 11.3 - TOITURES

Les toitures monopente sont interdites sauf pour les éléments d'une composition d'ensemble ou les annexes.

Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton flammé. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les toitures des bâtiments principaux seront composées de plusieurs éléments présentant des pentes supérieures à 40°. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Elles pourront comprendre des petites parties en toiture terrasse dans la mesure où la proportion des toitures terrasses reste inférieure à 20% des toitures des bâtiments principaux. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les bâtiments dont l'architecture présente un caractère exceptionnel pourront justifier l'emploi de matériaux présentant un aspect et une teinte différents des règles édictées par le présent règlement.

L'installation des panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Les dispositions du présent article relatif aux toitures ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda.

### 11.4 - FAÇADES

#### ▫ **MATERIAUX**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

#### ▫ **COULEURS**

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige ou ocre et choisis dans les teintes approchantes suivantes :

*RAL 1000/1001/1002/1011/1013/1014/1015/1019/1020/3012/9001/9002/9018/7032/7034/7044*

Le blanc pur et les tons criards sont interdits.

### 11.5- CAPTEURS SOLAIRES

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.



### 11.6 - CLOTURES (AUTRES QU'AGRICOLE)

La hauteur de la clôture est mesurée à partir du niveau de l'espace public.

La hauteur maximale des clôtures entre deux propriétés ne devra pas excéder 2 m.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées, sur rue :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues - la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,30 m,
- soit par un mur bahut n'excédant pas le 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple, éventuellement doublé d'une haie - la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m,
- soit par une clôture grillagée doublée d'une haie champêtre d'essences locales - la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m.

Les clôtures liées à l'activité autoroutière ne sont pas soumises aux présentes dispositions.

### 11.7 - SOUBASSEMENTS

Pour des raisons liées à la nature humide du terrain ou aux difficultés de se raccorder au réseau public d'assainissement, sont autorisées exceptionnellement :

- les soubassements à condition qu'ils résultent de la composition architecturale générale du bâtiment, qu'ils soient revêtus de matériaux de parement identiques à ceux des façades, que la hauteur du soubassement n'excède pas 0,80 mètre (hauteur prise entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du sol naturel de la voie).
- les remblaiements à condition que le terrain soit remblayé avec des pentes moyennes ne dépassant pas 25%.

### 11.8 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci, ou réfection d'une toiture,
- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée et projet aux concepts innovants en matière d'écologie,
- équipement public et/ou sanitaire.

## **Article A 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

## **Article A 13 : Espaces libres**

Des écrans de verdure masqueront les dépôts de toute nature.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées.

L'environnement immédiat des bâtiments agricoles doit être planté de haies ou de bosquets pour assurer l'intégration dans le paysage.

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur (article L.113-1 du code de l'urbanisme). 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.

Il n'est pas fixé de règles concernant les espaces libres et plantations pour les constructions, ouvrages, aménagements et installations liés à l'activité autoroutière.



## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



# **TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.1 et suivants.

##### 1.2 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

##### 1.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR NE

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.4 et suivants.

#### Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 2.1 DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUANT A TOUS LES SECTEURS SAUF LE SECTEUR NV

Sont admis sous condition :

- les constructions, ouvrages, aménagements et installations à condition qu'elles soient liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, dont ceux liés à l'activité autoroutière.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone où s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général,
- les constructions annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> à condition d'être située sur la même unité foncière que l'habitation principale de laquelle elles dépendent,
- les piscines non couvertes à condition d'être située sur la même unité foncière que l'habitation principale de laquelle elles dépendent.
- les dépôts de terrassement des déblais liés aux travaux autoroutiers.

##### 2.2 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR NS

Sont également admis sous condition :

- Les dépôts à condition qu'il s'agisse de matériaux inertes,
- Les aires de stationnement à condition d'être liées aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à une activité existante présente à moins de 100 m.

##### 2.3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR NH

Sont également admis sous condition :

- L'extension des constructions existantes à condition que celle-ci soit limitée à 40% de l'emprise au sol initiale,
- Les constructions annexes à condition qu'elles soient inférieures à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



### 2.3 - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU SECTEUR NV SEUL

Sont également admis sous condition :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'aménagement d'un terrain d'accueil pour nomades,
- L'installation de caravanes à condition qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### 2.4 - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU SECTEUR NE SEUL

Sont également admis sous condition :

Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie électrique photovoltaïque à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### 2.5 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'équipements scolaires sont admises à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### 2.6 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

### 2.7 – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° (VOIR PRESCRIPTIONS EN ANNEXE DU PRESENT REGLEMENT)

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation sera délivrée à condition que les travaux envisagés soient compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

## **Article N 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

### 4.2 - EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront



être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou de sous-sol.



Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le cas échéant, le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Toute création de voie devra s'accompagner des éléments de sécurité et de confort (éclairage suffisant, trottoirs accessibles aux PMR...)

## **Article N 5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement d'avec le domaine public.

### 6.2 – LE LONG DE L'A6, DE LA N6 ET DE LA N77

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme qui stipule que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A6 et dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des N6 et N77.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### 6.3 - CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, une implantation respectant un retrait identique à celui de la construction initiale pourra être admise.
- Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul imposé à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.





## Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 4m.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 3 m. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques justifiées.

## Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article N 9 : Emprise au sol

Non réglementé

## Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 m au faîtage.

### 10.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES SECTEURS NH ET NV

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,5 m au faîtage.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS :

Des hauteurs de bâtiments projetés, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées de façon à s'intégrer dans le bâti existant :

- s'il s'agit d'une extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.



## Article N 11 : Aspect extérieur

>> *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur Nv.*

### **POUR LES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET ANNEXES A L'HABITATION**

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

Les extensions, aménagements et annexes des constructions autorisées doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal dont elles dépendent.

#### 11.1 - TOITURES

Les toitures monopente sont interdites sauf pour les éléments d'une composition d'ensemble ou les annexes.

Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton flammé. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les toitures des bâtiments principaux seront composées de plusieurs éléments présentant des pentes supérieures à 40°.

Elles pourront comprendre des petites parties en toiture terrasse dans la mesure où la proportion des toitures terrasses reste inférieure à 20% des toitures des bâtiments principaux. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les bâtiments dont l'architecture présente un caractère exceptionnel pourront justifier l'emploi de matériaux présentant un aspect et une teinte différents des règles édictées par le présent règlement.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Les dispositions du présent article relatif aux toitures ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda.

#### 11.2 - FAÇADES

##### ▫ **MATERIAUX**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

##### ▫ **COULEURS**

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Le blanc pur et les tons criards sont interdits.

#### 11.3- CAPTEURS SOLAIRES

L'installation des panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

#### 11.4 - CLOTURES (AUTRES QU'AGRICOLE)

La hauteur de la clôture est mesurée à partir du niveau de l'espace public.

La hauteur maximale des clôtures entre deux propriétés ne devra pas excéder 2 m.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées, sur rue :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues- la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,30 m,
- soit par un mur bahut n'excédant pas le 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple, éventuellement doublé d'une haie - la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m,
- soit par une clôture grillagée doublée d'une haie champêtre d'essences locales - la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m.

Les clôtures liées à l'activité autoroutière ne sont pas soumises aux présentes dispositions.



### 11.5 -SOUBASSEMENTS

Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

#### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :**

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

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade.

Les couvertures et bardages métalliques devront présenter un aspect mat ; ils seront prélaqués ou laqués.

L'utilisation de matériaux brillants est interdite.

Les tons vifs, le blanc pur et les tons très clairs sont interdits.

Les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, toiture végétalisée sont autorisés.

Lorsque les conditions techniques le permettent, l'utilisation du bois doit être privilégiée.

Dans la mesure du possible, les dépôts de tous types et éléments techniques (citerne de combustibles non enterrées, climatiseurs et antennes paraboliques,...) ne doivent pas être implantés sur la façade donnant sur l'espace public.

## **Article N 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## **Article N 13 : Espaces libres**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur (article L.113-1 du code de l'urbanisme). 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.

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

Il n'est pas fixé de règles concernant les espaces libres et plantations pour les constructions, ouvrages, aménagements et installations liés à l'activité autoroutière.

## **Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



# LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



N° au PLU	Désignation	Organisme public bénéficiaire	Surface
1	ZA de Macherin : Aménagement du carrefour sur la rue de l'Europe	Commune de Monéteau-Sougères	1 576 m <sup>2</sup>
2	Voie à créer de 10 m de plate-forme assurant le contournement de Sommeville et la continuité de la RD158	Commune de Monéteau-Sougères	3 204 m <sup>2</sup>
3	Rue de Sommeville : élargissement de la voie de 8 à 10 m de plate-forme	Commune de Monéteau-Sougères	1 155 m <sup>2</sup>
4	Création d'un accès entre la zone AU des Boisseaux et la rue du Pont de Pierre – Emprise définie : 8m	Commune de Monéteau-Sougères	1 455 m <sup>2</sup>
5	Création d'un cheminement piétons (suite de la coulée verte) et de stationnements	Commune de Monéteau-Sougères	4 245 m <sup>2</sup>
6	Elargissement de 4 m du chemin piéton (coulée verte)	Commune de Monéteau-Sougères	795 m <sup>2</sup>
7	Aménagement d'un chemin piétonnier ouvert au public sur le chemin de halage	Commune de Monéteau-Sougères	1,59 ha
8	Aménagement du carrefour – Rue d'Auxerre/Av. de la Seiglée	Commune de Monéteau-Sougères	267 m <sup>2</sup>
9	Création d'une aire de stationnement pour la salle de spectacles	Commune de Monéteau-Sougères	3 254 m <sup>2</sup>
10	Cheminement piétonnier à créer reliant les lotissements La Garenne et Carron II – Emprise définie : 5 m	Commune de Monéteau-Sougères	1 639 m <sup>2</sup>
11	Aménagement de l'entrée par la rue de Bicêtre dans la zone AU à Sougères	Commune de Monéteau-Sougères	65 m <sup>2</sup>
12	Réaménagement de l'autoroute A6	Etat	34 747 m <sup>2</sup>



# LISTE DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

L.151-15 du Code de l'Urbanisme



<b>Localisation</b>	<b>Nature du programme</b>
Avenue de la Seiglée, Monéteau Section cadastrale : AH Parcelles n° : 527, 526, 76, 574 à 578, 68 à 70, 60, 61, 64, 65	25% au moins de logements aidés



# ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

L.151-19 du code de l'urbanisme





N°	1
Photo	
Localisation	<p>Sommeville – rue du château</p>
Description	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parc du château</li> </ul>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Élément du patrimoine paysager de la commune</li> <li>- Identité du château et de l'ancien hameau de Sommeville</li> </ul>
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibilité du parc sauf en cas d'extensions des bâtiments existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol initial et/ou de réalisation d'annexes d'une superficie maximum de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul>





<b>N°</b>	<b>2</b>
<b>Photo</b>	
<b>Localisation</b>	<p>Sougères – rue Saint Laurent</p>
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parc du château</li> </ul>
<b>Intérêt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Élément du patrimoine paysager de la commune</li> <li>- Identité du château et du village de Sougères</li> </ul>
<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibilité du parc sauf en cas d'extensions des bâtiments existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol initial et/ou de réalisation d'annexes d'une superficie maximum de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul>



N°	3
Photo	
Localisation	<p>Monéteau – route des Conches – Les Boisseaux</p>
Description	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison bourgeoise construite en matériaux traditionnels</li> </ul>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Élément du patrimoine architectural de la commune</li> <li>- Participe à la qualité urbaine et architectural des bords de l'Yonne</li> </ul>
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver les matériaux d'origine en cas de réhabilitation</li> <li>- Les nouvelles constructions ou extensions situées dans le périmètre délimité ci-dessus devront respecter les couleurs des bâtiments traditionnels (toiture et façades)</li> </ul>



<b>N°</b>	4
<b>Photo</b>	
<b>Localisation</b>	<p>Sougères – ru de Sinotte</p> 
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ripisylve le long du ru</li> </ul>
<b>Intérêt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Élément du patrimoine paysager</li> <li>- Participe à la qualité paysagère du site</li> <li>- Élément de biodiversité</li> </ul>
<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver la ripisylve le long du ru</li> <li>- Les arrachages sont interdits et s'ils sont nécessaires, la replantation d'une essence végétale identique ou similaire est obligatoire</li> </ul>