

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

#### **ZONE U**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est la zone urbaine à vocation essentielle d'habitat est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation sous la forme de constructions individuelles. Elle permet le maintien de l'activité agricole et l'accueil d'activités artisanales non nuisantes dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Elle comprend le centre bourg et les hameaux. Cette zone accueille également des activités agricoles.

### **ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation d'installations soumises aux régimes des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé soumis à autorisation (aux articles visés page 3)
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),

### **ARTICLE U 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Rappel**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON).

#### **2.2. Sont admis sous conditions :**

- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le caractère de la zone,
- Les modifications, les extensions, et les réhabilitations des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes, y compris des constructions agricoles, si la vocation est compatible avec le caractère de la zone,
- Les activités artisanales et commerciales, soumise ou non à déclaration, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage agricole sont admises uniquement lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires (attenant ou pas à un bâtiment existant) d'une exploitation existante, et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou des installations de séchage).

## **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

### **3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 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.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 8 m et de chaussée de 4 m.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

- ***Eau potable*** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- ***Eau à usage non domestique*** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, 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 et du sous-sol selon le schéma d'assainissement. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

##### ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant, le pétitionnaire devra faire une demande auprès de la mairie.

##### ***Techniques alternatives :***

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

## **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera obligatoire.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

## **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif selon le schéma d'assainissement.

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. La façade des constructions principales doit être édifiée :

- soit à l'alignement avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines si elles existent,
- soit à une distance maximale de 20 mètres de l'alignement de la voie.

6.2. Les annexes isolées de la construction principale doivent s'implanter à 5 mètres minimum à l'alignement de la voie.

6.3. Des exceptions au recul sont admises :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante,
- pour les capteurs solaires : 1 m. minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

## **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives ou une seule,
- soit en retrait de celle-ci sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise totale au sol des annexes isolées (définies page 6) de la construction principale est limitée à 30 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

***Rappel*** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux soit R+1. En cas de combles, un niveau supplémentaire est toléré.

Toutefois pour les constructions dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 9 mètres maximum.

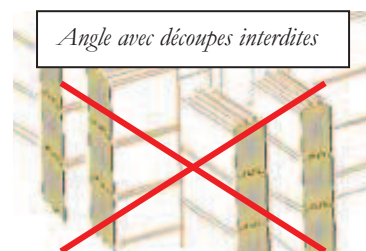
10.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.

10.3. La hauteur des constructions annexes (définies page 6) isolées de l'habitation est limitée à 4 mètres maximum.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Dispositions Générales :**

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale ou en harmonie avec celle-ci,
- Couleurs : les teintures, lasures et les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, les teintes miels, marron, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (tons pierre, terre cuite, ocre ...)
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- 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 ou de constructions durables (normes HQE, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
- Les constructions utilisant les techniques de poteaux poutres, ossatures bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale. Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. Les constructions en rondins sont interdites.



### **11.2. Toitures**

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- La toiture des bâtiments principaux doit être constituée de plusieurs versants d'une pente supérieure ou égale à 40°,
- Les débords de toits ne doivent pas excéder 0,4 mètre en façade et 0,1 mètre en pignon,
- Les couvertures doivent avoir l'aspect des tuiles plates ou mécaniques de ton rouge vieilli à brun,
- Les toitures "terrace" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu,
- En cas de réfection, réhabilitation, les toitures d'aspect ardoise pourront respecter la teinte initiale,
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.

#### ***Pour les constructions annexes (définies page 6) :***

- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale et la forme de toiture ne s'appliquent pas à ces couvertures.
- La toiture doit respecter le ton de la construction principale.

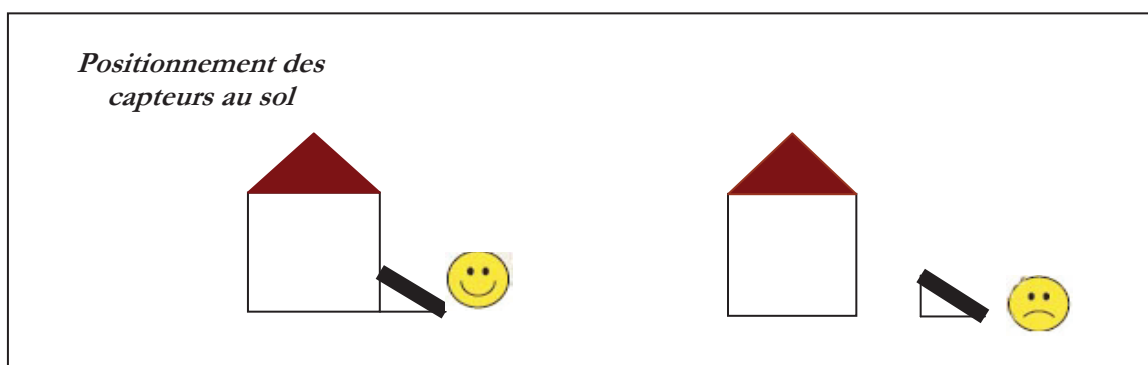
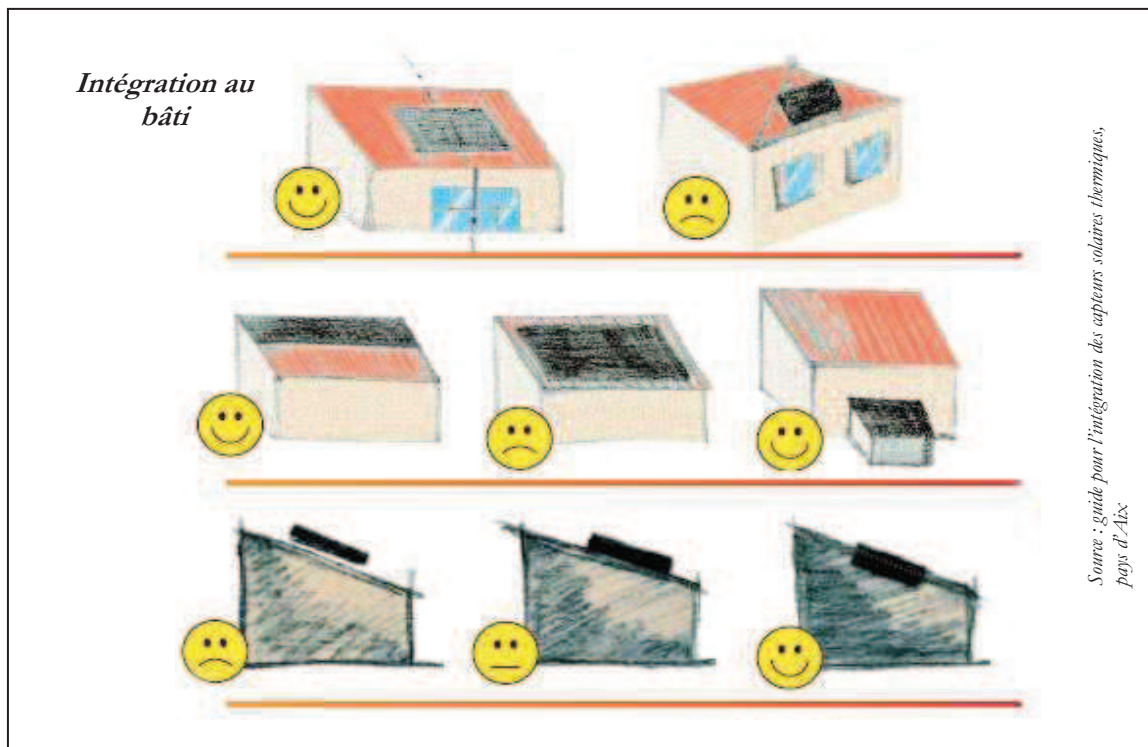
### **11.3. Capteurs solaires**

#### ***Capteurs en toiture (cf. schéma page suivante) :***

- Ils sont autorisés pour toutes les constructions,
- Les capteurs en façade sont interdits,
- Les panneaux solaires doivent s'intégrer au gabarit de la toiture (épaisseur, taille),
- L'implantation des panneaux solaires doit être, dans la mesure du possible, dans l'alignement des ouvertures de la construction.

#### ***Capteurs au sol (cf. schéma page suivante) :***

- Ils sont admis pour toutes les constructions,
- Ils sont autorisés s'ils sont adossés à un autre élément (talus),
- Leur positionnement doit être en cohérence avec le bâtiment existant et ses ouvertures.

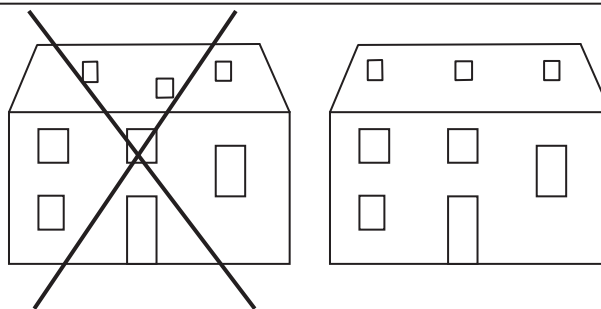
**Illustrations 11.3.****11.4. Ouvertures**

- La hauteur des baies ouvrant sur les voies et emprises publiques ne peut être inférieure à une fois et demi leur largeur. En cas de réhabilitation ou de rénovation la forme initiale pourra être conservée.
- Les fermetures extérieures des baies destinées à l'éclairage des pièces d'habitation doivent être réalisées :
  - soit avec des volets battants,
  - soit avec des persiennes en bois, à peindre ou à vernir.
- Les volets roulants seront autorisés si les coffres sont intégrés dans la maçonnerie et s'ils ne détruisent pas la proportion de la fenêtre ou s'ils sont dissimulés derrière des lambrequins. Ils sont interdits dans le cas de réfection de la construction si le coffre est apparent.
- Les rideaux de volets roulants devront être en retrait du plan de la façade.
- Les lucarnes autorisées doivent être de types « pendante », à la « jacobine », « capucine » ou houteau. Les houteaux doivent avoir une largeur maximum de 0,50m (cf. schémas page suivante).
- Les baies de toiture devront être plus hautes que larges et implantées dans l'alignement des ouvertures de la façade (cf. schémas page suivante).
- Les chiens assis sont interdits (cf. schémas page suivante).
- Pour les constructions utilisant les techniques poteaux poutre, ossature bois ou madriers, la teinte des encadrements des ouvertures doit s'harmoniser avec la teinte du revêtement extérieur de la construction et respecter les dispositions de l'article 11.1.



**Illustrations 11.4.**

Les baies de toiture devront être implantées dans l'alignement des ouvertures de la façade ou dans l'axe des ouvertures.

**Types de lucarnes autorisés**

lucarne pendante, dite meunière, ou à foijn



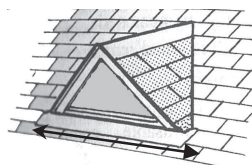
lucarne jacobine, ou à chevalot



lucarne à croupe, dite "capucine"



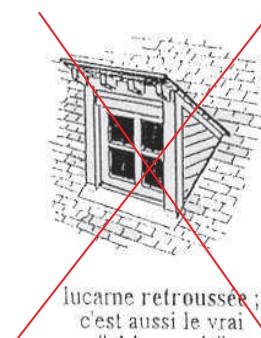
Baie de toiture



Max. 0,50 m

Houteau

Source : Petit Dicoibat

**Les chiens assis sont interdits**

lucarne retroussée ; c'est aussi le vrai "chien assis"

**11.5. Murs / revêtements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures ainsi que les revêtements extérieurs peints ou lasurés doivent s'harmoniser avec les constructions existantes et son environnement selon les teintes décrites dans l'article 11.1.,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
  - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - soit recouverts de matériaux naturels (bardage aspect bois).

*Sont interdits :*

- les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- les bardages en tôle ondulée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives,
- les balcons.

**11.6. Clôtures :**

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures doivent être d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites,
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par des éléments à claire-voie sur murs bahuts. Les murets étant traités en harmonie avec le ou les constructions existantes sur la parcelle,
  - soit d'une haie champêtre d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, ou de panneau grillagé de ton foncé,
- La hauteur totale de la clôture par rapport à la voie est fixée à 1,80 m maximum, la hauteur du muret est limitée à 0,70 m.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement en cas de réhabilitation.

**11.7. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel en respectant la topographie des lieux,
- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement,
- Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les murs).

**ARTICLE U 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Les haies constituées uniquement de résineux sont interdites.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.
- Concernant les éléments de paysage identifiés (Art. L.123-1, 7°) par les symboles :

	haies
	arbres isolés
	vergers

Toute coupe, abattage ou transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-dessus doit faire l'objet d'un remplacement (replantation) ou d'une remise en état. Le remplacement, en accord avec la commune pourra être effectué à proximité du lieu de modification de l'élément de paysage et dans la même proportion.

Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation ; la modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification d'une parcelle.

**ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé.