



Chatillon-en-Bazois



Octobre 2024



Châtillon-en-Bazois

# Modification n°1 du PLU

Règlement – Dossier d'approbation

## Chatillon-en-Bazois



**MOSAÏQUE**  
**ENVIRONNEMENT**  
Conseil & Expertise

**Rédaction** : Étienne POULACHON

**Cartographie** : Étienne POULACHON



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - [www.mosaique-environnement.com](http://www.mosaique-environnement.com)

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

# SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>8</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB .....	9
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD.....	17
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF .....	25
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	34
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US.....	39
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG.....	44
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>50</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU .....	51
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE .....	61
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUE .....	68
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>70</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A .....	71
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>79</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N .....	80
<b>TITRE VI – PRESCRIPTIONS POUR LES HAIES REPÉRÉES AU TITRE DU L123.1.5.III 2° .....</b>	<b>89</b>
L123.1.5.III 2° .....	90

# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **CHATILLON EN BAZOIS**, sans exclusive aucune.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :

- \* R 111-2 : salubrité et sécurité publique
- \* R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- \* R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
- \* R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- \* R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- \* R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 - Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

4 – L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

5 – L'article L 421-5 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.

Les zones délimitées sur les pièces graphiques sont :

**1 - Les zones urbaines** (zones « U ») auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

**La zone UB**, zone urbaine à vocation principale d'habitation, avec équipements, commerces, services, activités artisanales.

**La zone UD**, zone périphérique urbaine à vocation principale d'habitation, avec équipements, commerces, services, activités artisanales.

**La zone UF**, zone partiellement construite et faiblement desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, où subsiste une capacité résiduelle de construction. Elle correspond à deux hameaux importants de la commune.

**La zone UL**, zone destinée à l'implantation de bâtiments d'activité de loisirs et de tourisme.

**La zone Ug**, zone lié à l'activité d'un garage automobile.

**La zone Us**, zone destinée à l'installation d'équipements de sports

**2 - Les zones à urbaniser** (zones « AU »), auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

**La zone 1AU**, cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation. Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que les opérations se fassent de manière organisée en respectant les orientations d'aménagement.

**La zone 1AUe**, cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation pour des constructions à usage d'activités, industrielles, artisanales, de bureau, de commerce ou hôtelières.

Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que les opérations se fassent de manière organisée en respectant les orientations d'aménagement.

L'aménageur devra prendre en charge les dépenses d'équipements du secteur qui le concerne.

Elle comprend un secteur 1AUeg, correspondant à une activité de garage.

**La zone 2AU**, cette zone est destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation actuellement. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que par modification ou révision du PLU.

**3 - Les zones agricoles** (zones « A ») auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont:

**La zone A**, Zone agricole protégée

Elle comprend :

**Le secteur Ah** destiné à permettre l'évolution des constructions existantes anciennes dispersées sur le territoire et qui ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

**4 - Les zones naturelles et forestières** (zones « N ») auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont.

**La zone N**, elle regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestier, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Elle comprend :

**Le secteur Nh** destiné à permettre l'évolution des constructions existantes anciennes dispersées sur le territoire et qui ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

#### **ARTICLE 5 - EXTENSION MESURÉE DES BÂTIMENTS EXISTANTS**

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors-œuvre brute en surface hors-œuvre nette.

La "mesure" n'est pas seulement quantitative elle est appréciée vis-à-vis de critères qualitatifs :

- l'habitabilité : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
  
- le volume du bâtiment : si le bâtiment présente des volumes interne libres et utilisables, l'extension se fera de manière privilégiée par l'utilisation de ces volumes libres existants
  
- la qualité du bâtiment : si le bâtiment est sensible du point de vue architectural et patrimonial, l'extension ne devra pas porter atteinte à la qualité du bâti
  
- la qualité du site : plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

#### **ARTICLE 6 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

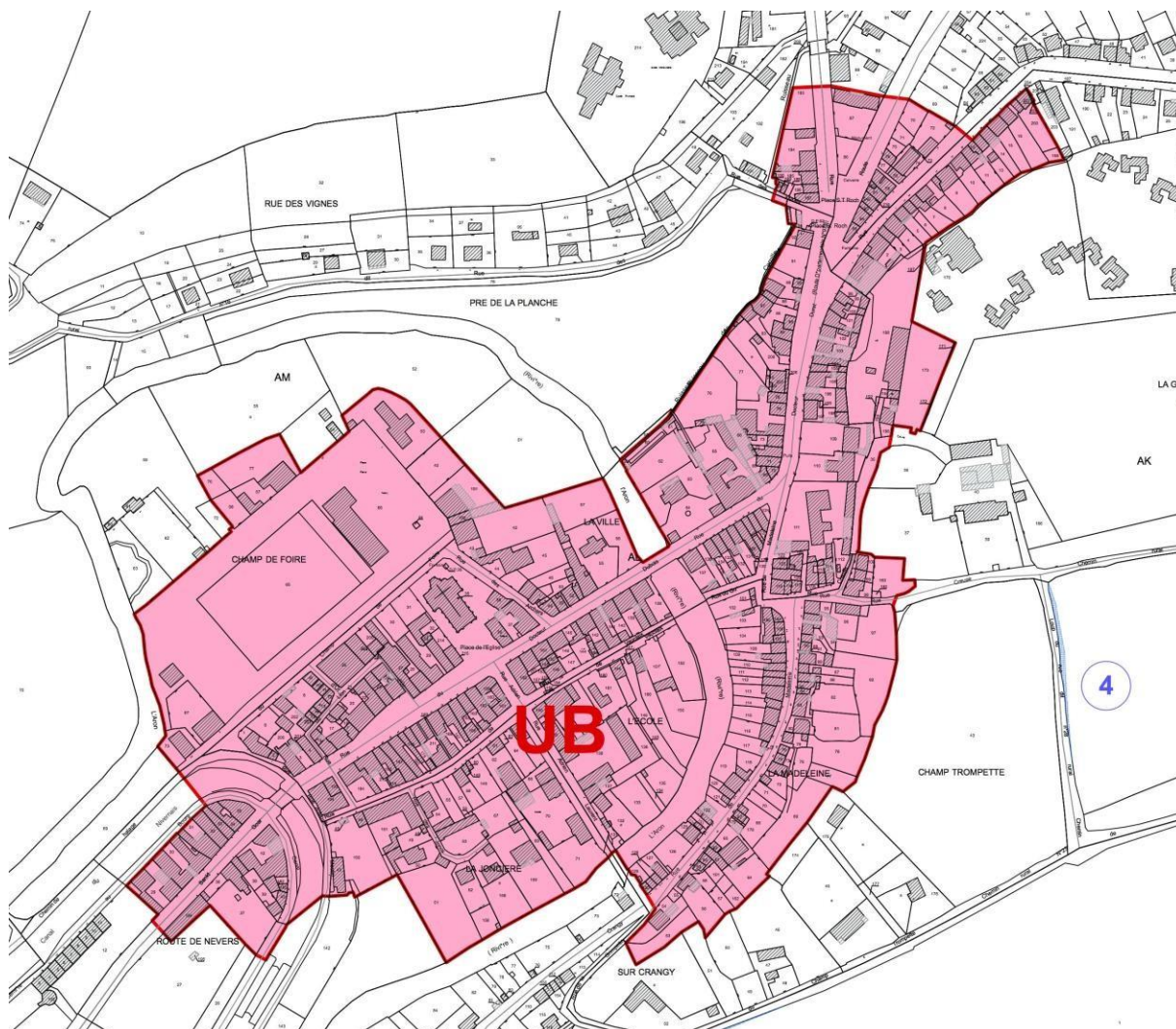
Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L.531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39,rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tel : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations »... » (art.1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

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

## Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UB



### CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation principale d'habitation, avec équipements, commerces, services, activités artisanales.

Elle correspond au centre bourg ancien de Chatillon en Bazois qui présente une qualité patrimoniale à préserver tant au niveau urbain qu'architectural.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -**

---

### **ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits:**

- Les affouillements et exhaussements du sol sauf lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres communs ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.
- Les bâtiments à usage agricole.

### **ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants qui sont à dominante d'habitat.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Non réglementé.

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

#### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### **1 - Eaux usées**

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif..

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

## **2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à 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

## **3 - Electricité - téléphone - télédistribution**

La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain.

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

Non réglementé.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois une implantation en retrait par rapport à l'alignement peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement ;
- ou si une continuité visuelle sur rue est maintenue au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. cette continuité visuelle doit être assurée par ou plusieurs des éléments suivants : portail, mur de clôture plein, muret surmonté d'une grille, bâtiment annexe, etc...

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'aménagement et l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit.

Un seul niveau de combles habitables est autorisé.

#### **ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'Article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine nouvelle sans référence directe à l'architecture traditionnelle de la région.

#### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement bâti et naturel.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

## **2) Toitures**

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs couvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### **a) Pente des toitures**

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être au minimum à deux versants, de même pente, respectant un angle minimum de 40 ° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'harmonie générale de la rue ou de l'espace public desservant le terrain :

- La pente minimale de toiture peut être réduite pour les constructions annexes et les bâtiments de grand volume, ainsi que dans le cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas cette pente.
- Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
- Les toitures à une pente ne sont tolérées que pour les appentis ou pour les constructions annexes d'importance limitée.

L'orientation du faîtage par rapport à la voie ou aux courbes de niveau du relief peut être imposée afin de favoriser une bonne intégration de la construction dans le site.

### **b) Matériaux de couverture**

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles ou artificielles de teinte bleu schiste, ou tuiles plates bourguignonne).

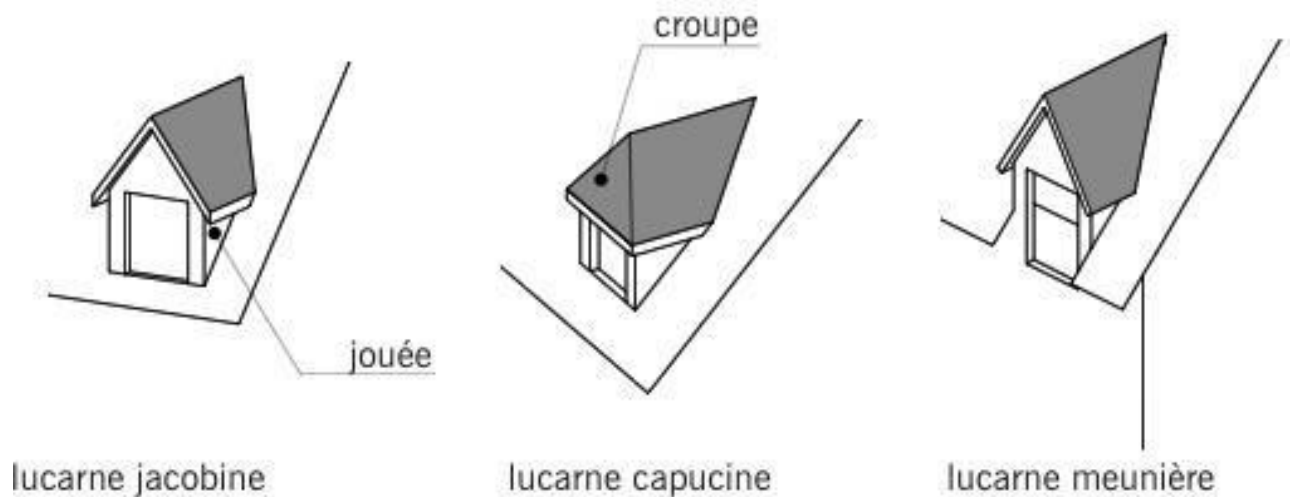
Cette règle peut ne pas s'appliquer dans le cas de la construction d'équipement public.

L'utilisation en couverture de tout matériau brillant et de toute couleur en opposition trop forte avec le paysage environnant est interdite.

### **c) Ouvertures en toitures**

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Sont autorisées les lucarnes jacobines, capucines et meunières ainsi que les fenêtres intégrées à la pente du toit (type vélux).



#### **d) Capteurs solaires et vérandas**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant sur les toitures peuvent faire l'objet d'adaptations sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

#### **e) Conduit de chauffage ou de ventilation**

Ces conduits doivent être intégrés à la construction (non apparents en façade et intégrés à la toiture).

Les souches de cheminée doivent être de préférence proches du faîtage. »

#### **f) Antennes, climatiseurs et autres éléments surajoutés**

Ces éléments doivent être intégrés à la construction de façon à avoir un impact minimum sur l'aspect architectural et l'intégration dans le site.

### **3) Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

#### **a) Matériaux des façades**

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuse, parpaing...) sont interdits.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage.

Les couleurs ocre clair ou gris clair sont recommandées.

Les couleurs criardes et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdits ainsi que la peinture des briques apparentes.

Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé.

Pour les bâtiments de grand volume, il est recommandé d'éviter une identité de matériaux ou des couleurs entre le toit et les façades qui accentuerait la masse du bâtiment. Les teintes foncées sont préconisées car elles diminuent l'apparence du grand volume.

#### **b) Ouverture en façade**

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

En façade sur rue, les fenêtres doivent être plus hautes que larges.

Cette règle ne s'applique pas aux devantures commerciales. Toutefois, celles-ci doivent respecter le rythme vertical des façades existantes et des ouvertures contiguës.

#### **4) Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m. afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein
- soit par un muret surmonté d'un barreaudage et doublé de préférence d'une haie dense renforçant la continuité visuelle sur rue.

#### **ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques.

De plus, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### **ARTICLE UB-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

##### **Obligation de planter :**

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les plantations d'essences locales variées sont vivement recommandées.

- Les aires de stationnement en surface, qu'elles soient publiques ou réservées à l'habitat ou aux activités, doivent être plantées ou, cernées d'écrans boisés ou de haies vives.

Pour les parkings de 20 places ou plus, un plan de paysage est exigé.

- Les bâtiments volumineux et les citernes de gaz doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Non réglementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

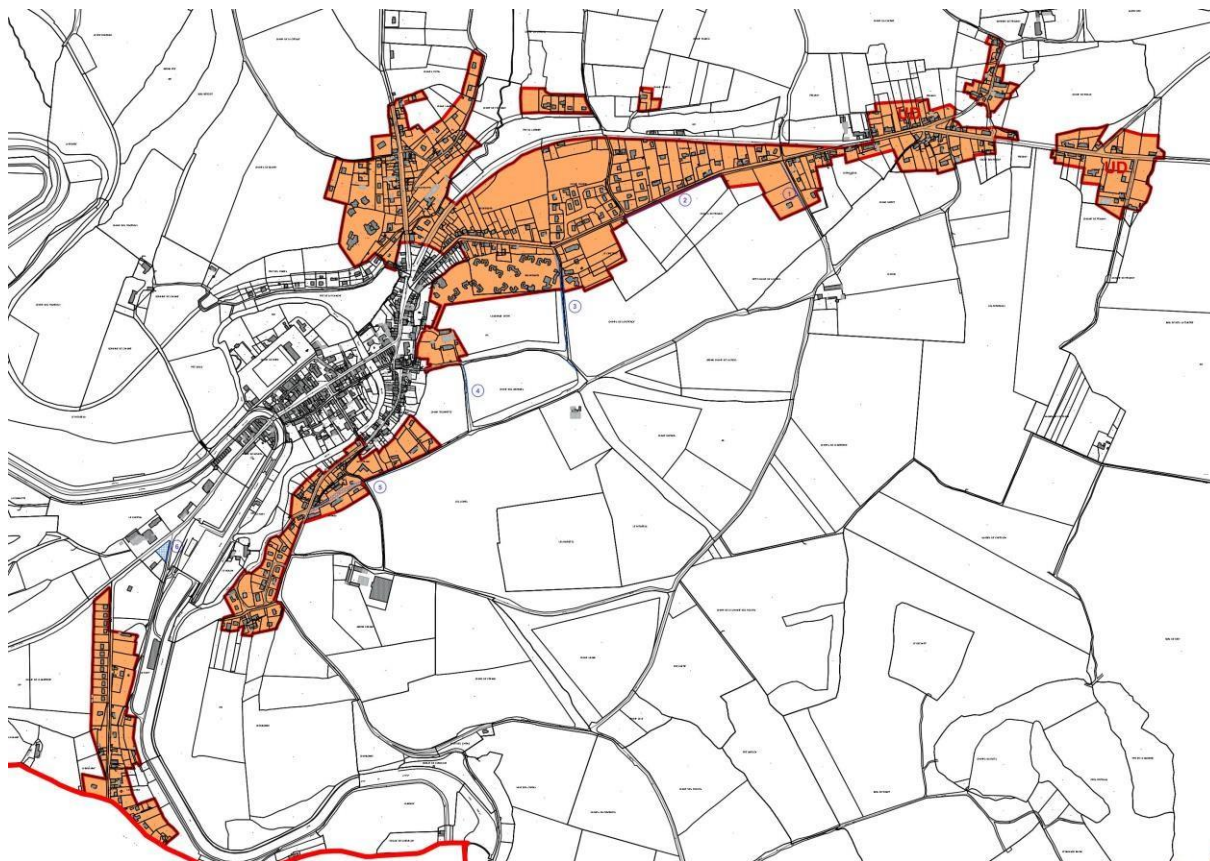
#### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UD



### **CARACTERE DE LA ZONE**

Zone périphérique urbaine à vocation principale d'habitation, avec équipements, commerces, services, activités artisanales.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -**

#### **ARTICLE UD-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits:**

- Les affouillements et exhaussements du sol sauf lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres communs ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.
- Les bâtiments à usage agricole.

## **ARTICLE UD-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants qui sont à dominante d'habitat.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Non réglementé.

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

#### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### **1 - Eaux usées**

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif..

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction des résultats de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

##### **2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter

l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à 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

### **3 - Electricité - téléphone - télédistribution**

La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain.

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

Non réglementé.

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

On pourra demander l'implantation des constructions à l'alignement des constructions existantes afin de conserver l'effet de rue, en tenant compte des contraintes liées à la sécurité et à la topographie.

Lorsque les façades riveraines ne présentent pas d'alignement, l'implantation est libre.

Toutefois, en bordure des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'aménagement et l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE UD-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UD-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 8 m à l'égout du toit.
- un seul niveau de combles habitables est autorisé.

## **ARTICLE UD-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'Article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine nouvelle sans référence directe à l'architecture traditionnelle de la région.

### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement bâti et naturel.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

### **2) Toitures**

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être au minimum à deux versants, de même pente

Les toitures terrasses, lorsqu'elles ne sont pas végétalisées, ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

- Les toitures à une pente ne sont tolérées que pour les appentis ou pour les constructions annexes d'importance limitée.

L'orientation du faîtage par rapport à la voie ou aux courbes de niveau du relief peut être imposée afin de favoriser une bonne intégration de la construction dans le site.

### **b) Matériaux de couverture**

Ces matériaux doivent respecter la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

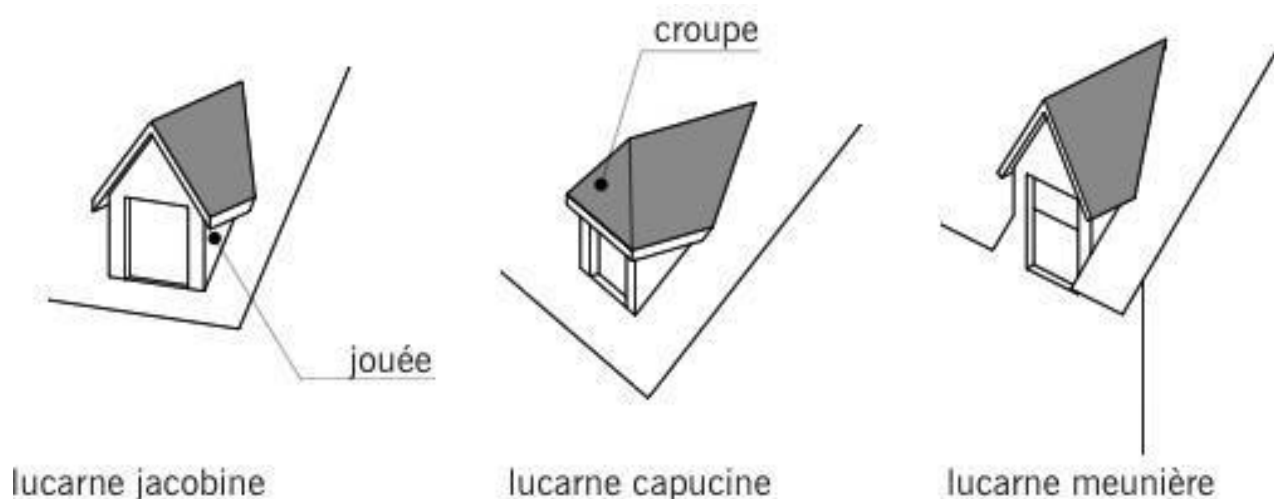
L'utilisation en couverture de tout matériau brillant et de toute couleur en opposition trop forte avec le paysage environnant est interdite.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de la construction d'équipement public.

### **c) Ouvertures en toitures**

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Sont autorisées les lucarnes jacobines, capucines et meunières ainsi que les fenêtres intégrées à la pente du toit (type vélux).



### **d) Capteurs solaires et vérandas**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant sur les toitures peuvent faire l'objet d'adaptations sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

### **f) Antennes, climatiseurs et autres éléments surajoutés**

Ces éléments doivent être intégrés à la construction de façon à avoir un impact minimum sur l'aspect architectural et l'intégration dans le site.

### **3) Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

#### **a) Matériaux des façades**

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuse, parpaing...) sont interdits.

L'emploi en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques d'amiante-ciment (pouvant être colorées) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités artisanales, les équipements publics et les annexes non situées en façade sur rue.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage.

Les couleurs ocre clair ou gris clair sont recommandées.

Les couleurs criardes et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdits ainsi que la peinture des briques apparentes.

Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé.

Pour les bâtiments de grand volume, il est recommandé d'éviter une identité de matériaux ou des couleurs entre le toit et les façades qui accentuerait la masse du bâtiment. Les teintes foncées sont préconisées car elles diminuent l'apparence du grand volume.

#### **b) Ouverture en façade**

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

### **4) Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m. afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein
- soit par une haie, doublée ou non d'un grillage
- soit par un muret surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé de préférence d'une haie
- soit par une lisse horizontale, doublée de préférence d'une haie

*La clôture en plaques de béton armé entre poteaux est interdite*

#### **ARTICLE UD-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques.

De plus, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

2 places de stationnement par logement créé.

#### **ARTICLE UD-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

##### **Obligation de planter :**

- Les opérations individuelles de plus de 3 lots et les opérations groupées de plus de trois logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuris, espaces engazonnés ...).

- Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 10% de la superficie totale du tènement.

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les plantations d'essences locales variées sont vivement recommandées.

- Les aires de stationnement en surface, qu'elles soient publiques ou réservées à l'habitat ou aux activités, doivent être plantées ou, cernées d'écrans boisés ou de haies vives.

Pour les parkings de 20 places ou plus, un plan de paysage est exigé.

- Les bâtiments volumineux et les citernes de gaz doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

#### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UD-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

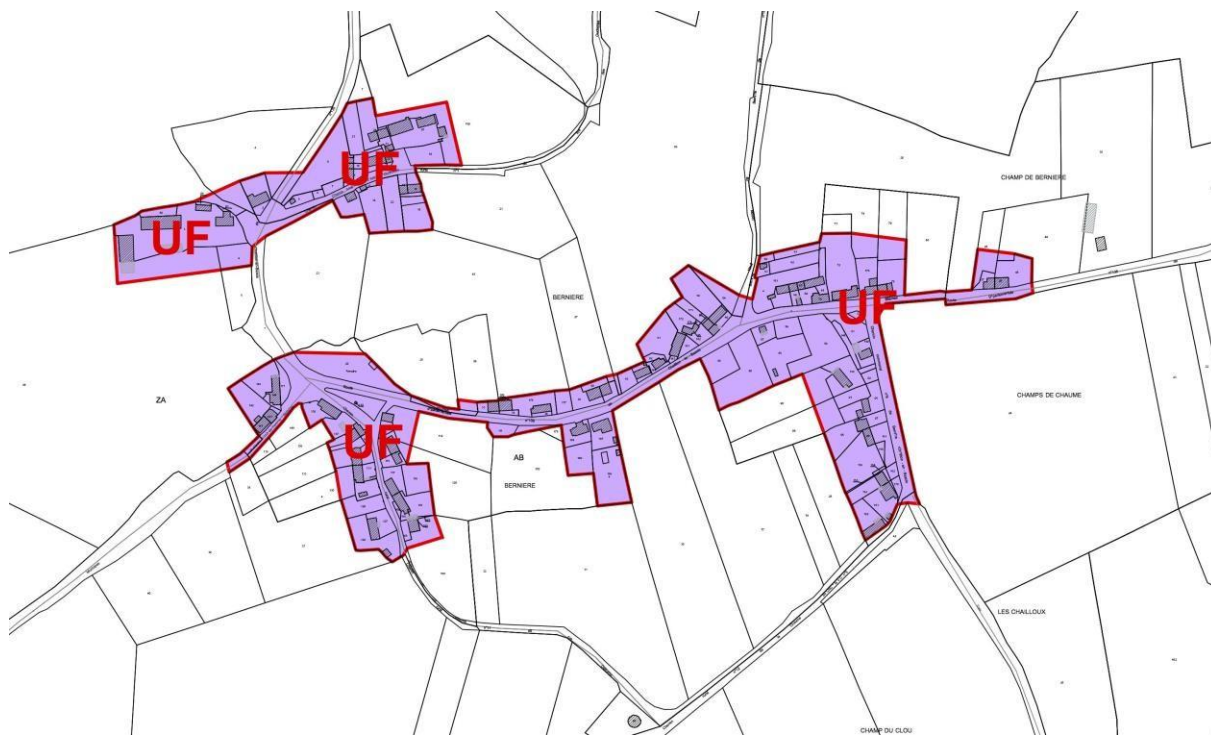
### **ARTICLE UD 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

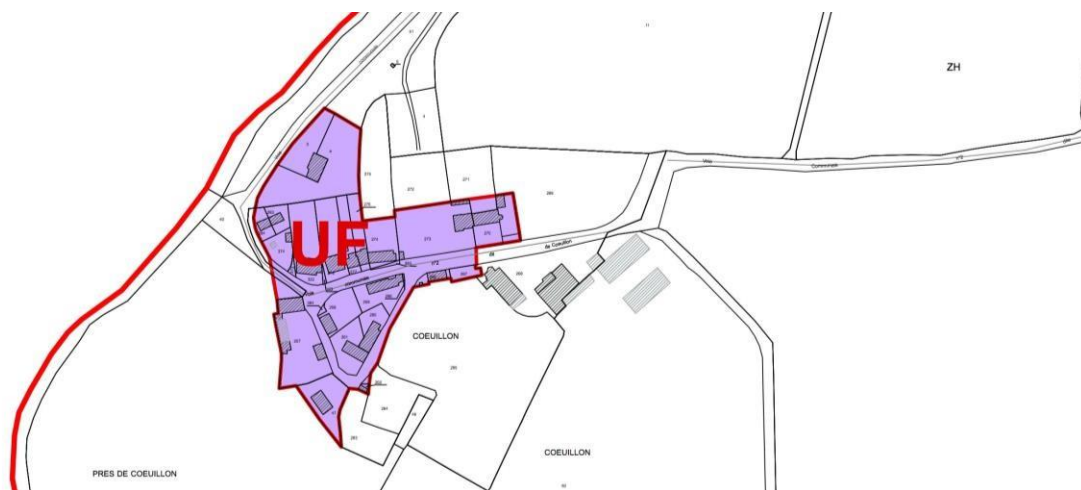
### **ARTICLE UD 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UF



Bernière



Coeuillon

### CARACTERE DE LA ZONE

Zone partiellement construite et faiblement desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, où subsiste une capacité résiduelle de construction. Elle correspond aux hameaux les plus importants de la commune.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -**

---

### **ARTICLE UF-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits:**

- Les affouillements et exhaussements du sol sauf lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres communs ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.
- Les bâtiments à usage agricole.
- les lotissements

### **ARTICLE UF-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants qui sont à dominante d'habitat.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Non réglementé.

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

#### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### **1 - Eaux usées**

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif..

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

## **2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à 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

## **3 - Electricité - téléphone - télédistribution**

La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain.

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

Non réglementé

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

On pourra demander l'implantation des constructions à l'alignement des constructions existantes afin de conserver l'effet de rue, en tenant compte des contraintes liées à la sécurité et à la topographie.

Lorsque les façades riveraines ne présentent pas d'alignement, l'implantation est libre.

Toutefois, en bordure des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'aménagement et l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE UF-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UF-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit.
- un seul niveau de combles habitables est autorisé.

#### **ARTICLE UF-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'Article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine nouvelle sans référence directe à l'architecture traditionnelle de la région.

#### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement bâti et naturel.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

## **2) Toitures**

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs couvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### **a) Pente des toitures**

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être au minimum à deux versants, de même pente, respectant un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'harmonie générale de la rue ou de l'espace public desservant le terrain :

- La pente minimale de toiture peut être réduite pour les constructions annexes et les bâtiments de grand volume, ainsi que dans le cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas cette pente.
- Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
- Les toitures à une pente ne sont tolérées que pour les appentis ou pour les constructions annexes d'importance limitée.

L'orientation du faîtage par rapport à la voie ou aux courbes de niveau du relief peut être imposée afin de favoriser une bonne intégration de la construction dans le site.

### **b) Matériaux de couverture**

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles ou artificielles de teinte bleu schiste, ou tuiles plates bourguignonne).

L'emploi en couverture de tôles métalliques ou de plaques d'amiante-ciment n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et les annexes non situées en façade sur rue. Des teintes bleu-schiste, brun foncé, vert sombre ou gris noir peuvent être admises dans ces cas.

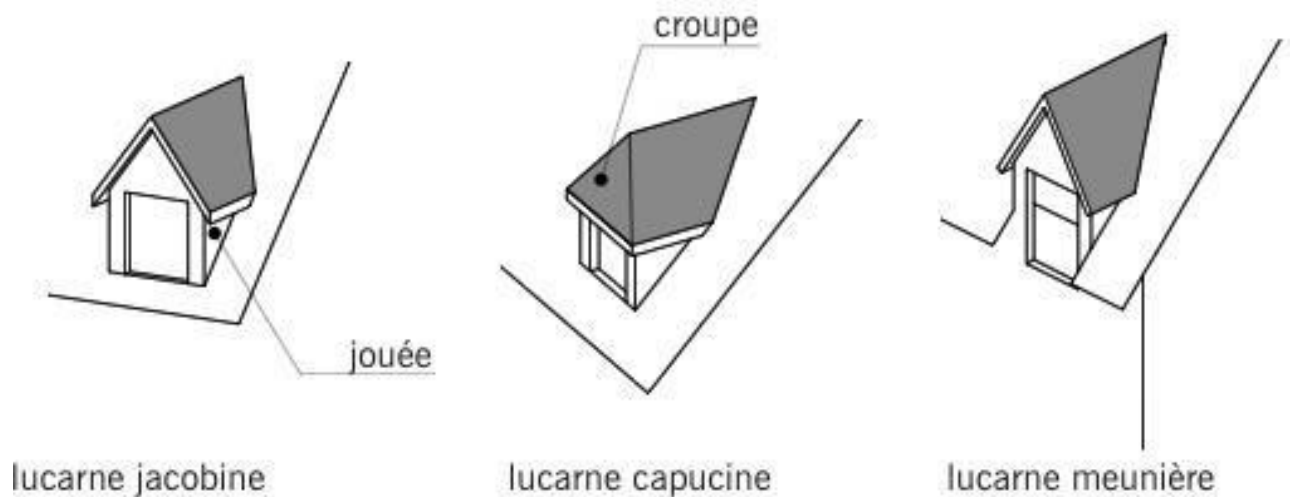
L'utilisation en couverture de tout matériau brillant et de toute couleur en opposition trop forte avec le paysage environnant est interdite.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de la construction d'équipement public.

### **c) Ouvertures en toitures**

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Sont autorisées les lucarnes jacobines, capucines et meunières ainsi que les fenêtres intégrées à la pente du toit (type vélux).



#### **d) Capteurs solaires et vérandas**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant sur les toitures peuvent faire l'objet d'adaptations sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

#### **e) Conduit de chauffage ou de ventilation**

Ces conduits doivent être intégrés à la construction (non apparents en façade et intégrés à la toiture).

Les souches de cheminée doivent être de préférence proches du faîtage. »

#### **f) Antennes, climatiseurs et autres éléments surajoutés**

Ces éléments doivent être intégrés à la construction de façon à avoir un impact minimum sur l'aspect architectural et l'intégration dans le site.

### **3) Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

#### **a) Matériaux des façades**

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuse, parpaing...) sont interdits.

L'emploi en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques d'amiante-ciment (pouvant être colorées) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités artisanales, les équipements publics et les annexes non situées en façade sur rue.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage.

Les couleurs ocre clair ou gris clair sont recommandées.

Les couleurs criardes et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdits ainsi que la peinture des briques apparentes.

Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé.

Pour les bâtiments de grand volume, il est recommandé d'éviter une identité de matériaux ou des couleurs entre le toit et les façades qui accentuerait la masse du bâtiment. Les teintes foncées sont préconisées car elles diminuent l'apparence du grand volume.

#### **b) Ouverture en façade**

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

En façade sur rue, les fenêtres doivent être plus hautes que larges.

Cette règle ne s'applique pas aux devantures commerciales. Toutefois, celles-ci doivent respecter le rythme vertical des façades existantes et des ouvertures contiguës.

#### **4) Clôtures**

Quand elles sont jugées nécessaires, les clôtures doivent être constituées :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie, doublée ou non d'un grillage
- soit par un muret surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé de préférence d'une haie
- soit par une lisse horizontale, doublée de préférence d'une haie

Les haies utilisées en clôtures doivent être composées d'essences locales.

La clôture en plaques de béton armé entre poteaux est interdite.

#### **ARTICLE UF-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques.

De plus, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

## **ARTICLE UF-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Obligation de planter :**

- Les opérations individuelles de plus de 3 lots et les opérations groupées de plus de trois logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuris, espaces engazonnés ...).

- Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 10% de la superficie totale du tènement.

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les plantations d'essences locales variées sont vivement recommandées.

- Les aires de stationnement en surface, qu'elles soient publiques ou réservées à l'habitat ou aux activités, doivent être plantées ou, cernées d'écrans boisés ou de haies vives.

Pour les parkings de 20 places ou plus, un plan de paysage est exigé.

- Les bâtiments volumineux et les citernes de gaz doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UF-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE UF 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

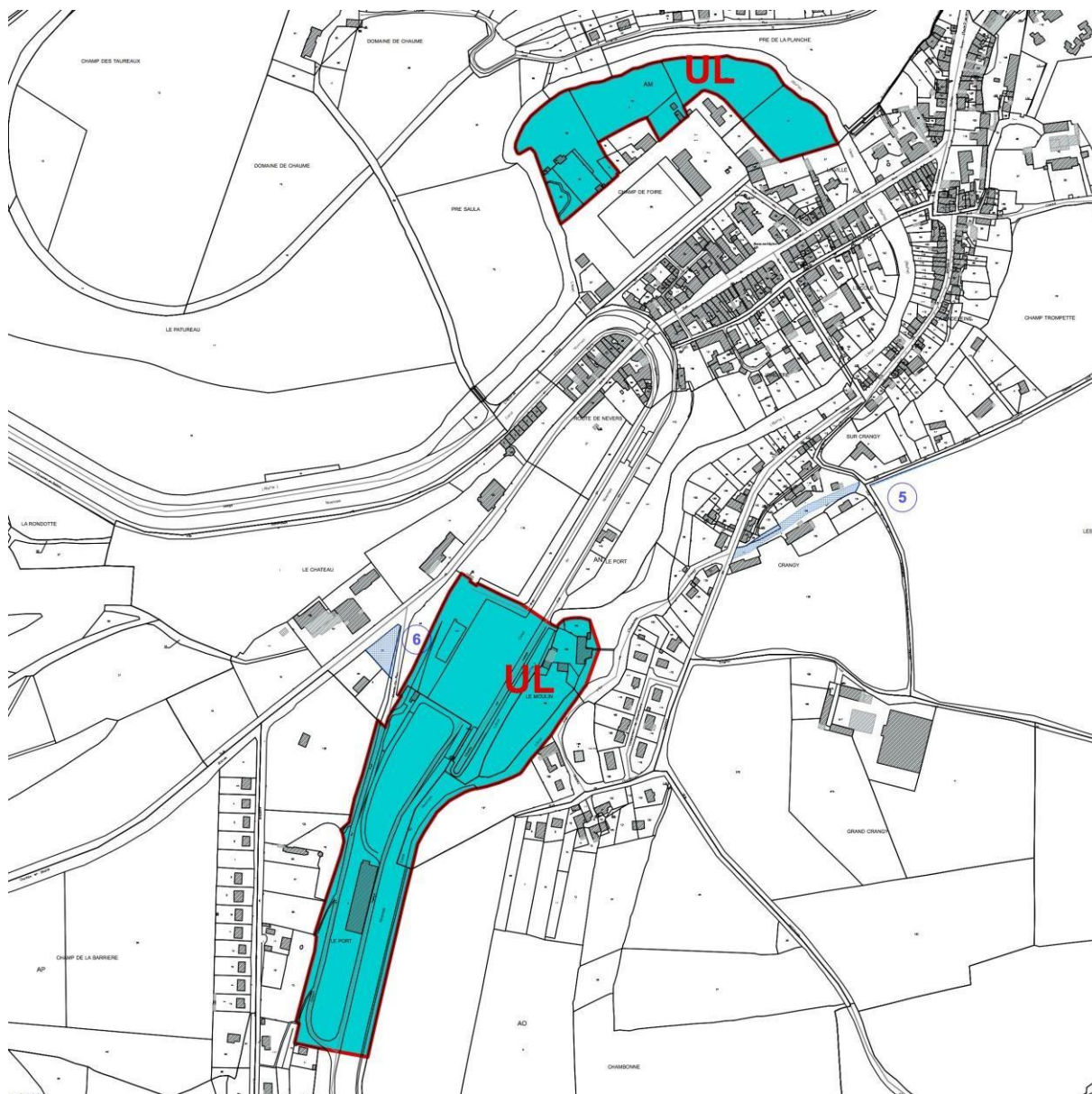
Non réglementé.

### **ARTICLE UF 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UL



### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à l'implantation de bâtiments d'activités de loisirs et de tourisme.

L'aménageur devra prendre en charge les dépenses d'équipements du secteur qui le concerne.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -

## **ARTICLE UL-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles :**

- liées et nécessaires à des activités liées au tourisme (dont terrains de camping et de caravanage, HLL et autres types d'hébergements...) et aux loisirs (tout type d'équipement de loisirs en lien avec le développement de l'attractivité touristique).
- Liées et nécessaires à des équipements publics et d'intérêt général

## **ARTICLE UL-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs en bord de rivière les constructions autorisées doivent tenir compte des risques d'inondabilité.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Non réglementé.

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

#### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### **1 - Eaux usées**

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif..

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

##### **2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des

débats évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

### **3 - Electricité - téléphone - télédistribution**

La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain.

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

Non réglementé.

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

En bordure des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

### **ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'aménagement et l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE UL-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UL-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 8 m à l'égout du toit.

## **ARTICLE UL-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'Article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine nouvelle sans référence directe à l'architecture traditionnelle de la région.

### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement bâti et naturel.

### **2) Toitures**

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs couvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### **3) Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

### **4) Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

## **ARTICLE UL-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques.

De plus, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos.

### **ARTICLE UL-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Obligation de planter :**

- Les espaces restant libres (notamment dans les marges de reculemment par rapport aux voies) doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les plantations d'essences locales variées sont vivement recommandées.

- Les aires de stationnement en surface, qu'elles soient publiques ou réservées à l'habitat ou aux activités, doivent être plantées ou, cernées d'écrans boisés ou de haies vives.

Pour les parkings de 20 places ou plus, un plan de paysage est exigé.

- Les bâtiments volumineux et les citernes de gaz doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UL-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

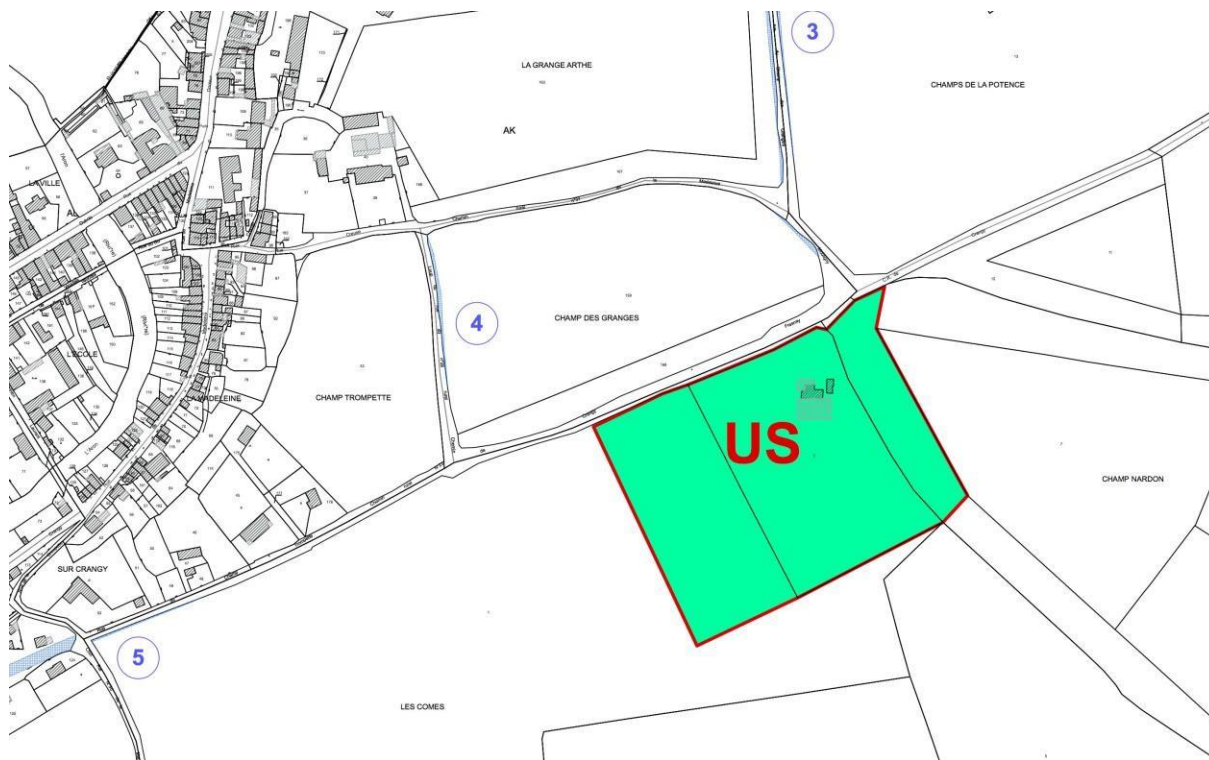
#### **ARTICLE UL 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone Us



### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone permet l'installation d'équipements de sports

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Us-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements de sports.

#### **ARTICLE Us-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Us-3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

### **ARTICLE Us-4 – RESEAUX**

#### **1) Eau**

Toutes les constructions autorisées doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

#### **2) Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif..

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées on traitése dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

##### **b - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à 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

### **ARTICLE Us-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE Us-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

En bordure des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'aménagement et l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE Us-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE Us-9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE Us-10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit.

### **ARTICLE Us-11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'Article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine nouvelle sans référence directe à l'architecture traditionnelle de la région.

### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement bâti et naturel.

### **2) Toitures**

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs couvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### **3) Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

### **4) Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

## **ARTICLE Us-12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

De plus, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos.

## **Article Us-13 – Espaces libres et plantations**

### **Obligation de planter :**

- Les espaces restant libres (notamment dans les marges de reculement par rapport aux voies) doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les plantations d'essences locales variées sont vivement recommandées.

- Les aires de stationnement en surface, qu'elles soient publiques ou réservées à l'habitat ou aux activités, doivent être plantées ou, cernées d'écrans boisés ou de haies vives.

Pour les parkings de 20 places ou plus, un plan de paysage est exigé.

- Les bâtiments volumineux et les citernes de gaz doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article Us-14 – Coefficient d’occupation des sols**

Non réglementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

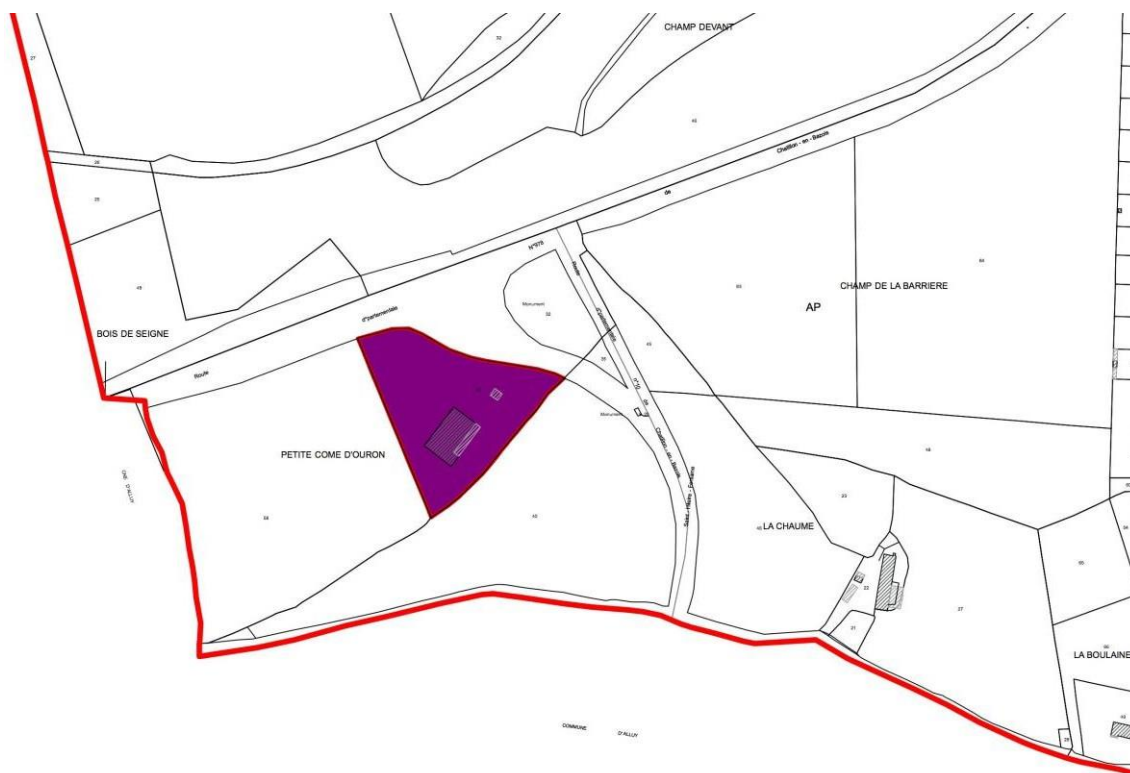
#### **ARTICLE Us 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Us 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone UG



### CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur Ug, correspondant à une activité de garage.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -

#### ARTICLE Ug-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits:

- Les constructions qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de bureau, de commerce ou hôtelières.
- Les constructions qui ne sont pas liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE Ug-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération compatible avec un aménagement cohérent de la zone et en particulier avec le schéma d'orientation de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :

- ° Elle doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures internes de la zone, prévus par les orientations d'aménagement, seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- ° Elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du quartier.
- ° Elle doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations générales du présent document d'urbanisme.

De plus,

Les constructions à usage d'habitations n'y sont admises que si elles sont liées et nécessaires à une activité du bâtiment d'activité.

De plus, dans le secteur 1AUeg

Les constructions respecteront les prescriptions de l'étude L111.1.4

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1 Ug -3 - ACCES ET VOIRIE -**

Non réglementé.

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

#### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### **1 - Eaux usées**

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés est interdite.

## **2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à 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

## **3 - Electricité - téléphone - télédistribution**

La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain.

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

Non réglementé.

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

En bordure des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres. Cette distance peut être réduite dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'aménagement et l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE Ug-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Ug-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 12 m à l'égout du toit.
- un seul niveau de combles habitables est autorisé.

## **ARTICLE Ug -11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'Article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine nouvelle sans référence directe à l'architecture traditionnelle de la région.

### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement bâti et naturel.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

### **2) Toitures**

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs couvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### **3) Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principale.

#### **a) Matériaux de façades**

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaing...) sont interdits.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage.

Les couleurs criardes et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdits ainsi que la peinture des briques apparentes.

Pour les bâtiments de grand volume, il est recommandé d'éviter une identité de matériaux ou des couleurs entre le toit et les façades qui accentuerait la masse du bâtiment. Les teintes foncées sont préconisées car elles diminuent l'apparence du grand volume.

#### **b) Ouvertures en façade**

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

### **4) Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m. afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie, doublée ou non d'un grillage
- soit par un muret surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé de préférence d'une haie
- soit par une lisse horizontale, doublée de préférence d'une haie

### **ARTICLE Ug-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE Ug-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Obligation de planter :**

- Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 10% de la superficie totale du tènement.

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les plantations d'essences locales variées sont vivement recommandées.

- Les aires de stationnement en surface, qu'elles soient publiques ou réservées à l'habitat ou aux activités, doivent être plantées ou, cernées d'écrans boisés ou de haies vives.

Pour les parkings de 20 places ou plus, un plan de paysage est exigé.

- Les bâtiments volumineux et les citernes de gaz doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Ug-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

#### **ARTICLE Ug 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

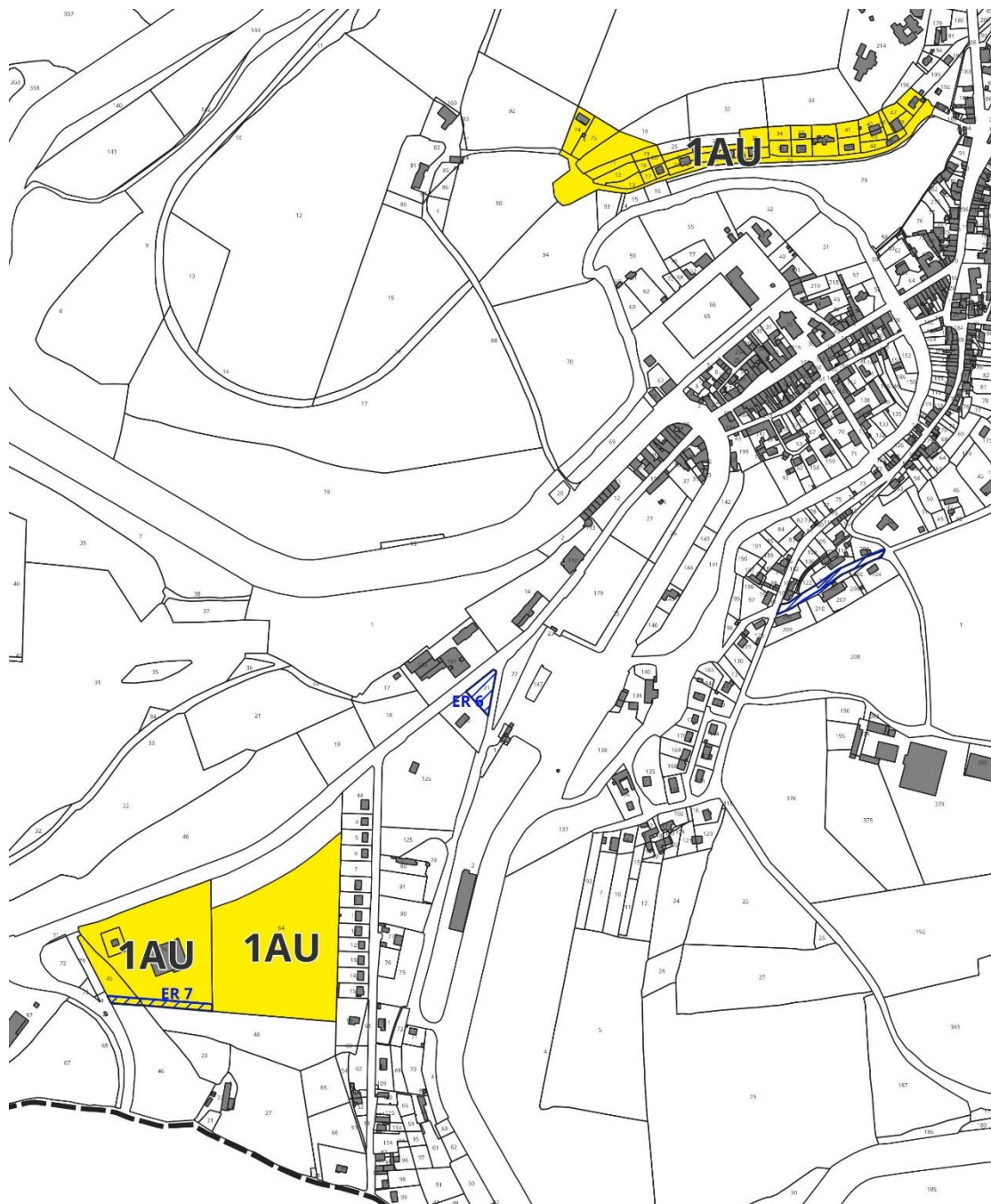
Non réglementé.

#### **ARTICLE Ug 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

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

## Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU



### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation.

Les constructions groupées pourront y être réalisées sous forme de lotissements ou de groupements d'habitation (dans lesquels pourront être incorporées des activités commerciales, artisanales ou de bureau).

Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que les opérations se fassent de manière organisée en respectant les orientations d'aménagement.

L'aménageur devra prendre en charge les dépenses d'équipements du secteur qui le concerne.

Elle comprend aussi des terrains construits rue des Vignes dans lesquels des constructions nouvelles ne pourront être autorisées que lorsque le réseau collectif d'assainissement aura été mis en œuvre.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -**

---

### **ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits:**

- Les constructions à usage agricole.

### **ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En dehors des équipements d'infrastructure, les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération compatible avec un aménagement cohérent de la zone et en particulier avec le schéma d'orientation de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants:

- ° Elle doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures internes de la zone, prévus par les orientations d'aménagement, seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- ° Elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du quartier.
- ° Elle doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations générales du présent document d'urbanisme.

De plus,

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants qui sont à dominante d'habitat.

Dans la zone **1AU de la rue des Vignes**, les constructions nouvelles (hors extension et annexes de constructions existantes) ne pourront être autorisées que lorsque le réseau d'assainissement collectif sera aménagé et en capacité de recevoir les branchements de ces constructions nouvelles.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE -**

Non réglementé

**Dans la zone 1AU « Champ de la Barrière » soumise aux dispositions de l'article L111-1-4**, l'accès à la RD 978 est interdit. Par ailleurs, l'accès sur la RD10 devra être conçu de sorte qu'il serve, à terme, à l'ensemble des zones 1AU « Champ de la Barrière ».

### **ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

#### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### **1 - Eaux usées**

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif..

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### **2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à 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

**Dans la zone 1AU « Champ de la Barrière » soumise aux dispositions de l'article L111-1-4**, les eaux pluviales seront collectées et acheminées vers un bassin de rétention ou tout autre système permettant de ne pas augmenter les débits de pointe existants. Le traitement des eaux de ruissellement sera aussi demandé.

### **3 - Electricité - téléphone - télédistribution**

La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain.

### **ARTICLE 1AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

On pourra demander l'implantation des constructions à l'alignement des constructions existantes afin de conserver l'effet de rue, en tenant compte des contraintes liées à la sécurité et à la topographie.

Lorsque les façades riveraines ne présentent pas d'alignement, l'implantation est libre.

Toutefois, en bordure des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

D'après l'étude L111-1-4, les bâtiments seront implantés selon un recul minimum de 35 mètres

**Dans la zones 1AU « Champ de la Barrière » soumise aux dispositions de l'article L111-1-4**, les bâtiments seront implantés selon un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 978, et un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 10.

### **ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'aménagement et l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

- Pour des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 8 m à l'égout du toit.
- un seul niveau de combles habitables est autorisé.

#### **ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'Article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine nouvelle sans référence directe à l'architecture traditionnelle de la région.

#### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement bâti et naturel.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

#### **2) Toitures**

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être au minimum à deux versants, de même pente. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisée lorsqu'elles sont végétalisées. Lorsqu'elles ne sont pas végétalisée, elles ne peuvent être autorisées que sur

de petites surfaces (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Les toitures à une pente ne sont tolérées que pour les appentis ou pour les constructions annexes d'importance limitée.

L'orientation du faîtage par rapport à la voie ou aux courbes de niveau du relief peut être imposée afin de favoriser une bonne intégration de la construction dans le site.

#### **b) Matériaux de couverture**

Ces matériaux doivent respecter la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

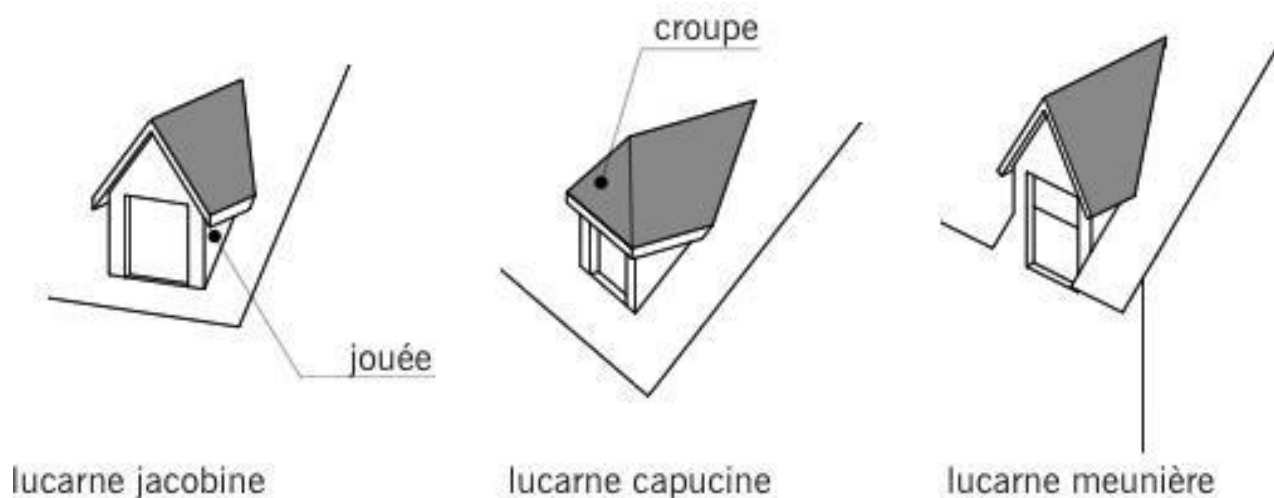
L'utilisation en couverture de tout matériau brillant et de toute couleur en opposition trop forte avec le paysage environnant est interdite.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de la construction d'équipement public.

#### **c) Ouvertures en toitures**

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Sont autorisées les lucarnes jacobines, capucines et meunières ainsi que les fenêtres intégrées à la pente du toit (type vélux).



#### **d) Capteurs solaires et vérandas**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant sur les toitures peuvent faire l'objet d'adaptations sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

#### **f) Antennes, climatiseurs et autres éléments surajoutés**

Ces éléments doivent être intégrés à la construction de façon à avoir un impact minimum sur l'aspect architectural et l'intégration dans le site.

### **3) Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

#### **a) Matériaux des façades**

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuse, parpaing...) sont interdits.

L'emploi en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques d'amiante-ciment (pouvant être colorées) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics et les annexes non situées en façade sur rue.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs ocre clair ou gris clair sont recommandées.

Les couleurs criardes et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdits ainsi que la peinture des briques apparentes.

Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé.

Pour les bâtiments de grand volume, il est recommandé d'éviter une identité de matériaux ou des couleurs entre le toit et les façades qui accentuerait la masse du bâtiment. Les teintes foncées sont préconisées car elles diminuent l'apparence du grand volume.

#### **b) Ouverture en façade**

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

### **4) Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m. afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein
- soit par une haie, doublée ou non d'un grillage

- soit par un muret surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé de préférence d'une haie
- soit par une lisse horizontale, doublée de préférence d'une haie

*La clôture en plaques de béton armé entre poteaux est interdite*

**Dans la zone 1AU « Champ de la Barrière » soumise aux dispositions de l'article L111-1-4, seules les règles suivantes s'appliquent :**

- Les constructions et aménagements devront s'intégrer dans le site et ne pas nuire au caractère du site rural actuel tout en tenant compte de son évolution possible en quartier d'habitat, c'est à dire :

\* Présenter une grande simplicité de volume : chaque élément isolé sera plutôt traité de façon monolithique avec une toiture simple formé soit d'un deux pans à faible pente, soit cachée par un acrotère,

\* Proposer des couleurs neutres, mates et éviter des couleurs trop vives (on pourra aussi s'inspirer du seul élément construit existant à proximité, à savoir le monument aux morts. Le traitement coloré des bâtiments devra aussi tenir compte de la présence des haies existantes). On évitera aussi de multiplier les couleurs différentes dans le traitement d'un même matériau. Cette règle pourra ne pas être suivie dans le cas d'éléments de signalétiques de petite taille.

\* Les différentes constructions sur une même propriété doivent être traitées de façon homogène.

\* Les talus éventuels créés par l'aménagement devront être traités de façon à ne pas être perçus comme en rupture avec l'espace végétalisé ou agricole environnant.

**ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

2 places de stationnement par logement créé.

De plus, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Obligation de planter :**

- Les opérations individuelles de plus de 3 lots et les opérations groupées de plus de trois logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuris, espaces engazonnés ...).

- Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 10% de la superficie totale du tènement.

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les plantations d'essences locales variées sont vivement recommandées.

- Les aires de stationnement en surface, qu'elles soient publiques ou réservées à l'habitat ou aux activités, doivent être plantées ou, cernées d'écrans boisés ou de haies vives.

Pour les parkings de 20 places ou plus, un plan de paysage est exigé.

- Les bâtiments volumineux et les citernes de gaz doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

### **De plus, dans la zone 1AU « Champ de la Barrière » soumise aux dispositions de l'article L111-1-4, les règles suivantes s'appliquent :**

- Le terrain sera forcément végétalisé sur une profondeur de 20 m par rapport au bord de chaussée de la RD978 . Cet espace accueillera des arbres de haute tige plantés de façon aléatoire. Des stationnements « verts » peuvent y être admis ainsi qu'un cheminement piétonnier.

- Les espaces de stationnement seront plantés à raison de 1 arbre pour 6 emplacements.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Non réglementé.

## **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

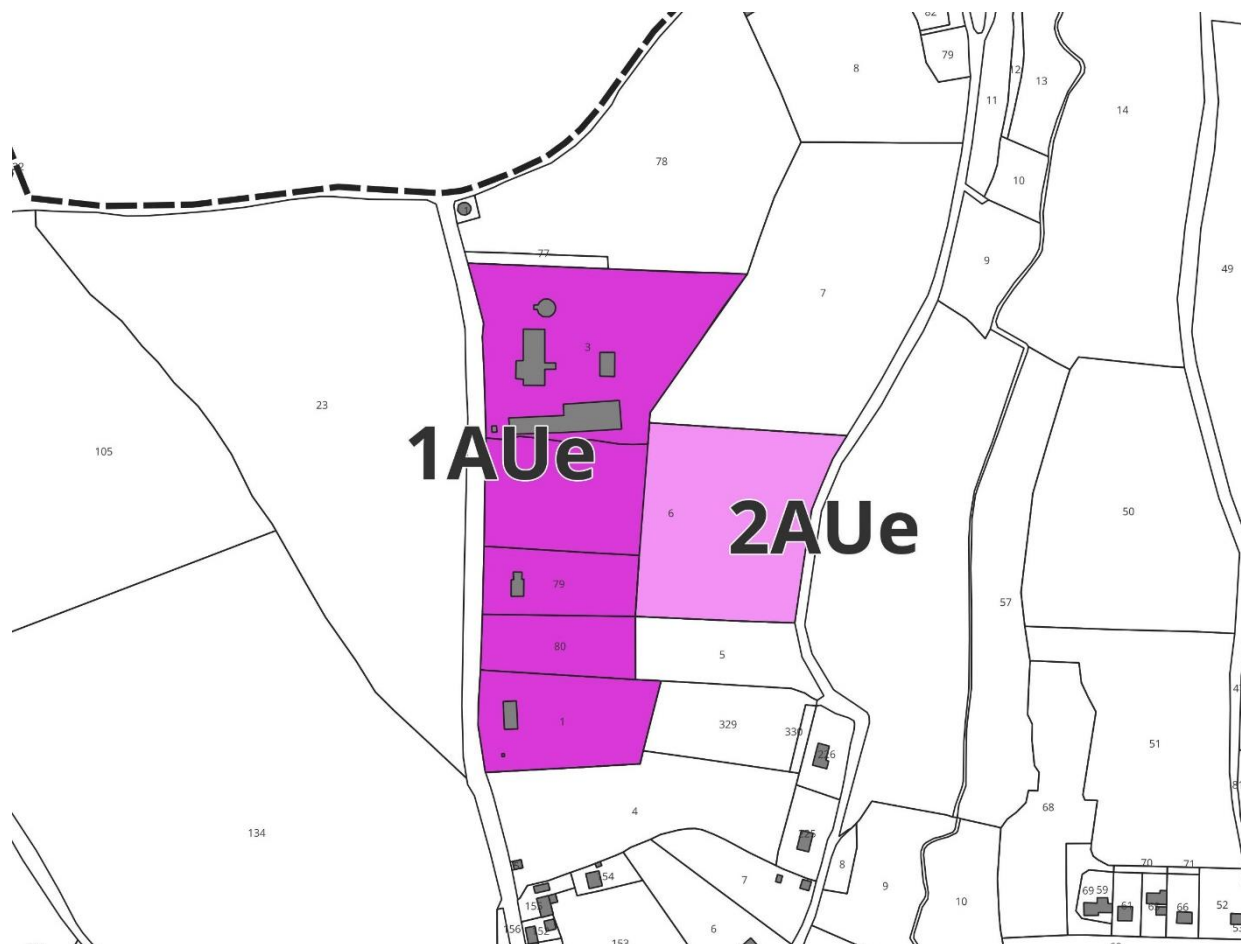
### **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Des réseaux enterrés permettant la desserte des futures habitations en matière de communications électroniques doivent être prévus.

## Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUe



### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation pour des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, de commerces ou hôtelières.

Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que les opérations se fassent de manière organisée en respectant les orientations d'aménagement.

L'aménageur devra prendre en charge les dépenses d'équipements du secteur qui le concerne.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -**

---

### **ARTICLE 1AUe-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits:**

- Les constructions qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de bureau, de commerce ou hôtelières.
- Les constructions qui ne sont pas liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE 1AUe-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération compatible avec un aménagement cohérent de la zone et en particulier avec le schéma d'orientation de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :

- ° Elle doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures internes de la zone, prévus par les orientations d'aménagement, seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- ° Elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du quartier.
- ° Elle doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations générales du présent document d'urbanisme.

De plus,

Les constructions à usage d'habitations n'y sont admises que si elles sont liées et nécessaires à une activité du bâtiment d'activité.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AUe-3 - ACCES ET VOIRIE -**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUe-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

#### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

## **2 - Assainissement**

### **1 - Eaux usées**

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés est interdite.

### **2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à 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

### **3 - Electricité - téléphone - télédistribution**

La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain.

## **ARTICLE 1AUe-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUe-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En bordure des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres. Cette distance peut être réduite dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE 1AUe-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'aménagement et l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE 1AUe-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUe-9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUe-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 12 m à l'égout du toit.
- un seul niveau de combles habitables est autorisé.

#### **ARTICLE 1AUe-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'Article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine nouvelle sans référence directe à l'architecture traditionnelle de la région.

##### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement bâti et naturel.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

## **2) Toitures**

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs couvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

## **3) Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principale.

### **a) Matériaux de façades**

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaing...) sont interdits.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage.

Les couleurs criardes et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdits ainsi que la peinture des briques apparentes.

Pour les bâtiments de grand volume, il est recommandé d'éviter une identité de matériaux ou des couleurs entre le toit et les façades qui accentuerait la masse du bâtiment. Les teintes foncées sont préconisées car elles diminuent l'apparence du grand volume.

### **b) Ouvertures en façade**

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

## **4) Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m. afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie, doublée ou non d'un grillage
- soit par un muret surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé de préférence d'une haie
- soit par une lisse horizontale, doublée de préférence d'une haie

## **ARTICLE 1AUe-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques.

De plus, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

### **ARTICLE 1AUe-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Obligation de planter :**

- Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 10% de la superficie totale du tènement.

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les plantations d'essences locales variées sont vivement recommandées.

- Les aires de stationnement en surface, qu'elles soient publiques ou réservées à l'habitat ou aux activités, doivent être plantées ou, cernées d'écrans boisés ou de haies vives.

Pour les parkings de 20 places ou plus, un plan de paysage est exigé.

- Les bâtiments volumineux et les citernes de gaz doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AUe-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

#### **ARTICLE 1AUe 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

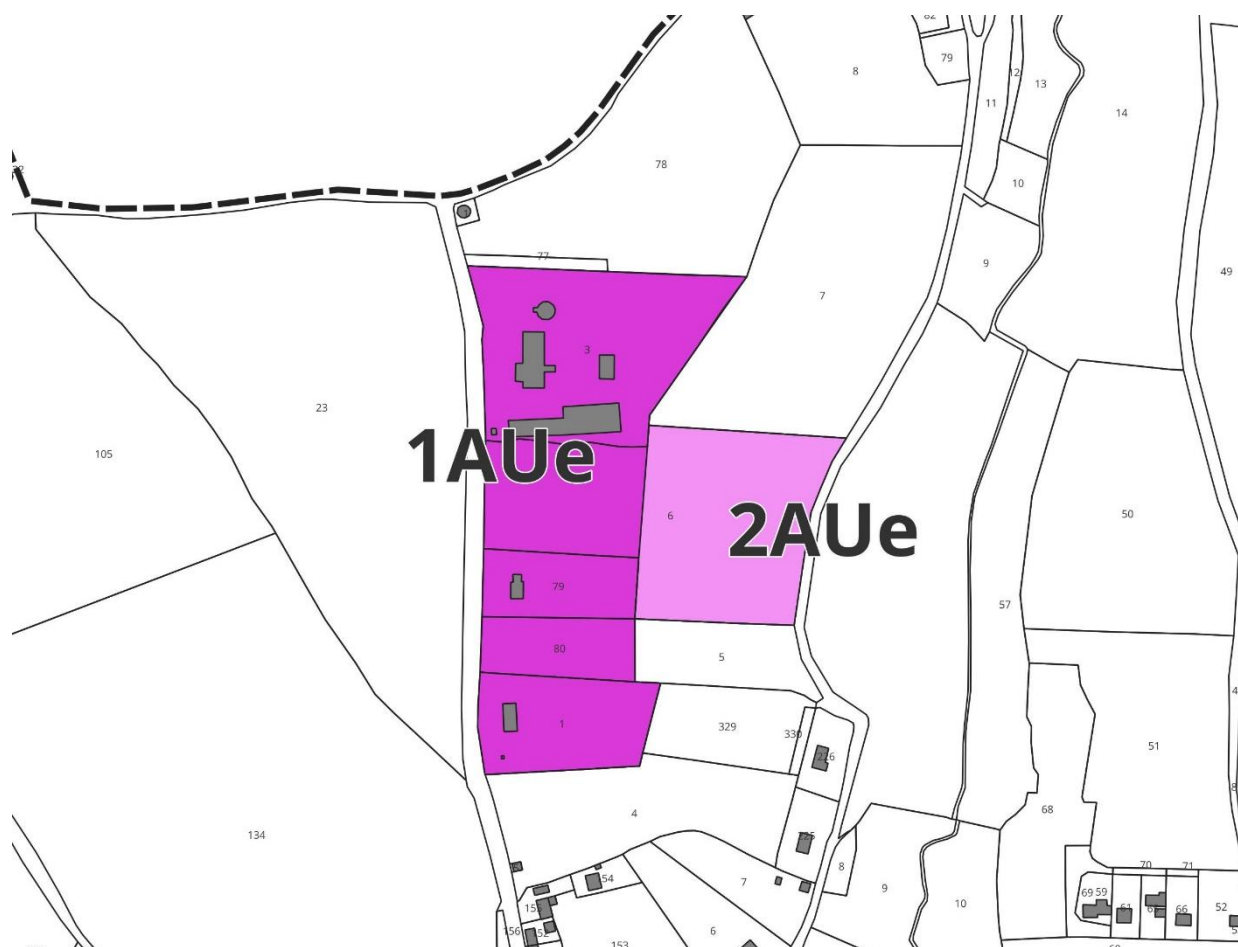
Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUe 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Des réseaux enterrés permettant la desserte des futures habitations en matière de communications électroniques doivent être prévus.



## Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 2AUe



### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AUe est destinée à l'urbanisation future de la commune pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, de commerces ou hôtelières... Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation actuellement.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que par modification ou révision du PLU.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AUe-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Sont interdits :

Les constructions qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de bureau, de commerce ou hôtelières.

**ARTICLE 2AUe-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

Les équipements d'infrastructure et les constructions et aménagements qui sont liées à leur réalisation, à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de services publics, à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

Les constructions à usage d'habitations n'y sont admises que si elles sont liées et nécessaires à une activité du bâtiment d'activité.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescriptions particulières.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

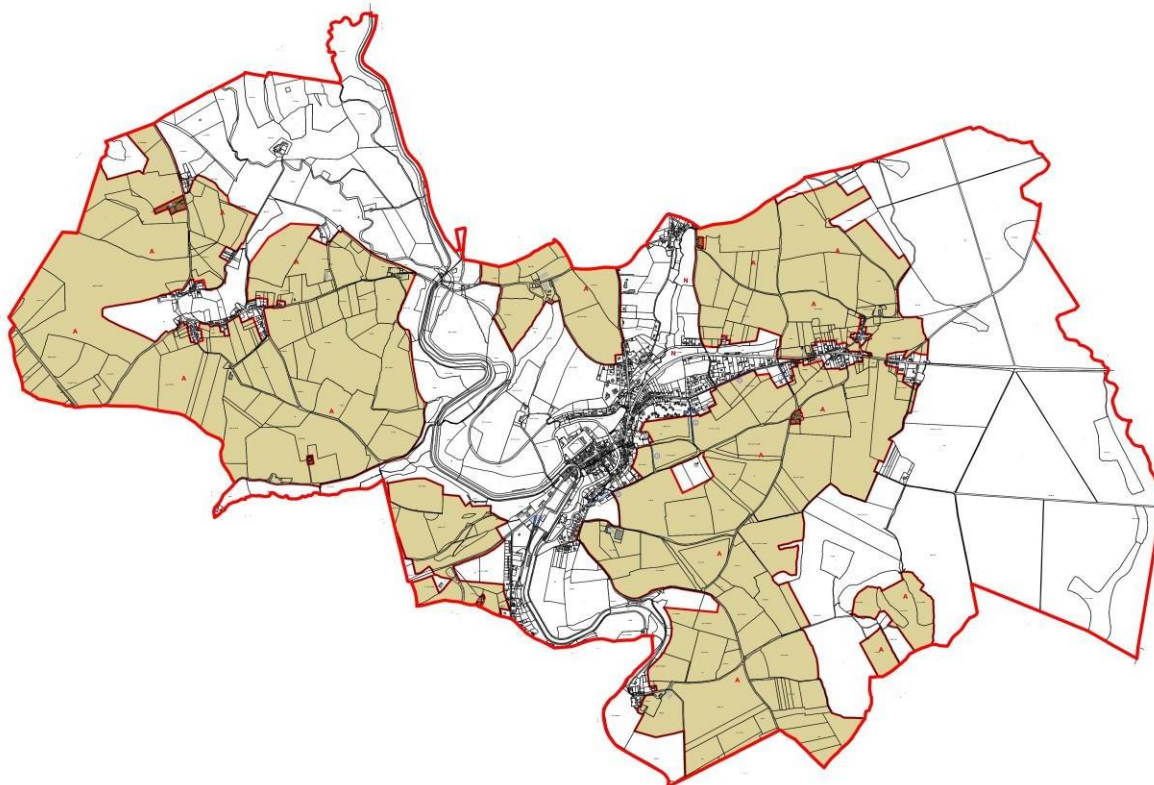
Pas de prescriptions particulières.

**SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescriptions particulières.

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

## Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A



### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone A est la partie de la commune qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Elle comprend :

- Un secteur **Ah**, destiné à permettre l'évolution des constructions existantes anciennes dispersées sur le territoire et qui ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

## **ARTICLE A-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au service public et à l'exploitation agricole ; et, sous condition, à l'adaptation et à l'extension mesurée des habitations existantes ainsi qu'à leurs annexes

Toutefois dans le secteur Ah, l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes peut être autorisée sous conditions.

## **ARTICLE A-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

Les constructions sont admises, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

De plus, en secteur Ah sont admis :

- L'aménagement des constructions existantes avec ou sans changement de destination, et leur extension mesurée pour une mise aux normes d'hygiène (salle d'eau , WC, cuisine, chaufferie,...)
- Les annexes des constructions existantes (à proximité immédiate de ces constructions).
- Les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.
- Les abris pour animaux lorsque leur emprise au sol est inférieure à 40 m<sup>2</sup> et leur hauteur inférieure à 3,5 m au faîtage. Les abris doivent être en bois, facilement démontables, fermés sur 3 faces. Les abris sont installés sur un sol de terre battue.
- Les abris de jardin de 9 m<sup>2</sup> au maximum lorsqu'ils sont liés à des jardins familiaux.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A-3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé (voir Règlement National d'Urbanisme)

### **ARTICLE A-4 – RESEAUX**

#### **1) Eau**

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise.

## **2) Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif..

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction des résultats de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à 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.

## **ARTICLE A-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des voies départementales dites structurantes RD978, 38, 945 et 10.

Le long des voies départementales de moindre importance et des autres voies publiques, les constructions pourront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des équipements liés au services publics et pour les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas le retrait prévu, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant où ne nuisent pas à la sécurité.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le

plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des équipements liés au services publics et pour les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas le retrait prévu, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

#### **ARTICLE A-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A-9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A-10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **Dans le secteur Ah**

##### **L'aménagement des constructions existantes :**

5 mètres à l'égout du toit. Toutefois, dans le cas de l'extension d'un bâtiment qui dépasserait cette hauteur, la hauteur de l'extension pourra être, au maximum, la même que celle de la construction existante.

##### **Les annexes des constructions existantes :**

3 mètres à l'égout du toit .

##### **Les abris pour animaux et abris de jardins :**

3,5 mètres au faîtage

#### **ARTICLE A-11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'Article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

##### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, respectant l'environnement bâti et naturel

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain. En particulier, on évitera l'implantation isolée en ligne de crête.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés (comme par exemple les tunnels, serres maraichères...), doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

## **2) Toitures**

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs couvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

### **a) Pente des toitures**

L'orientation du faîtage par rapport à la voie ou aux courbes de niveau du relief peut être imposée afin de favoriser une bonne intégration de la construction dans le site.

### **b) Matériaux de couverture**

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles ou artificielles de teinte bleu schiste, ou tuiles plates bourguignonne).

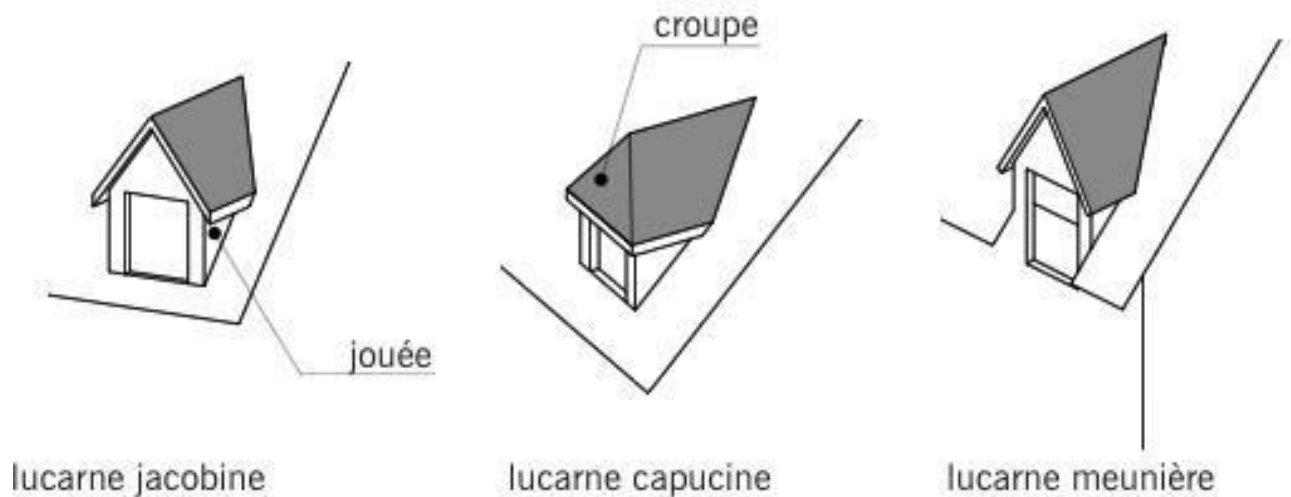
L'emploi en couverture de tôles métalliques ou de plaques d'amiante-ciment n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics et les annexes non situées en façade sur rue. Des teintes bleu-schiste, brun foncé, vert sombre ou gris noir peuvent être admises dans ces cas. »

L'utilisation en couverture de tout matériau brillant et de toute couleur en opposition trop forte avec le paysage environnant est interdite.

### **c) Ouvertures en toitures**

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'utilisation des lucarnes de types jacobine, capucine ou meunière est recommandée.



#### **d) Capteurs solaires et vérandas**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant sur les toitures peuvent faire l'objet d'adaptations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

#### **e) Antennes, climatiseurs et autres éléments surajoutés**

Ces éléments doivent être intégrés à la construction de façon à avoir un impact minimum sur l'aspect architectural et l'intégration dans le site.

### **3) Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

#### **a) Matériaux des façades**

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuse, parpaing...) sont interdits.

L'emploi en façade de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques d'amiante-ciment non ondulées (pouvant être colorées) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics et les annexes non situées en façade sur rue.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage.

Les couleurs ocre clair ou gris clair sont recommandées.

Les couleurs criardes et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdits ainsi que la peinture des briques apparentes.

Pour les bâtiments agricoles , les bardages bois sont conseillés.

Pour les bâtiments de grand volume, il est recommandé d'éviter une identité de matériaux ou des couleurs entre le toit et les façades qui accentuerait la masse du bâtiment.

#### **4) Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

##### **a) Clôtures nécessaires à l'activité agricole**

Non réglementé.

##### **b) Autres clôtures**

Quand elles sont jugées nécessaires, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par une haie, doublée ou non d'un grillage.
- Soit par un muret, surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé de préférence d'une haie.
- Soit par une lisse horizontale, doublée de préférence d'une haie.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

#### **ARTICLE A-12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

De plus, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### **ARTICLE A-13 – Espaces libres et plantations**

##### **Obligation de planter**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les plantations d'essences locales sont vivement recommandées.

Les bâtiments volumineux et les citernes de gaz doivent être accompagnés et agréments par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

#### **ARTICLE A 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

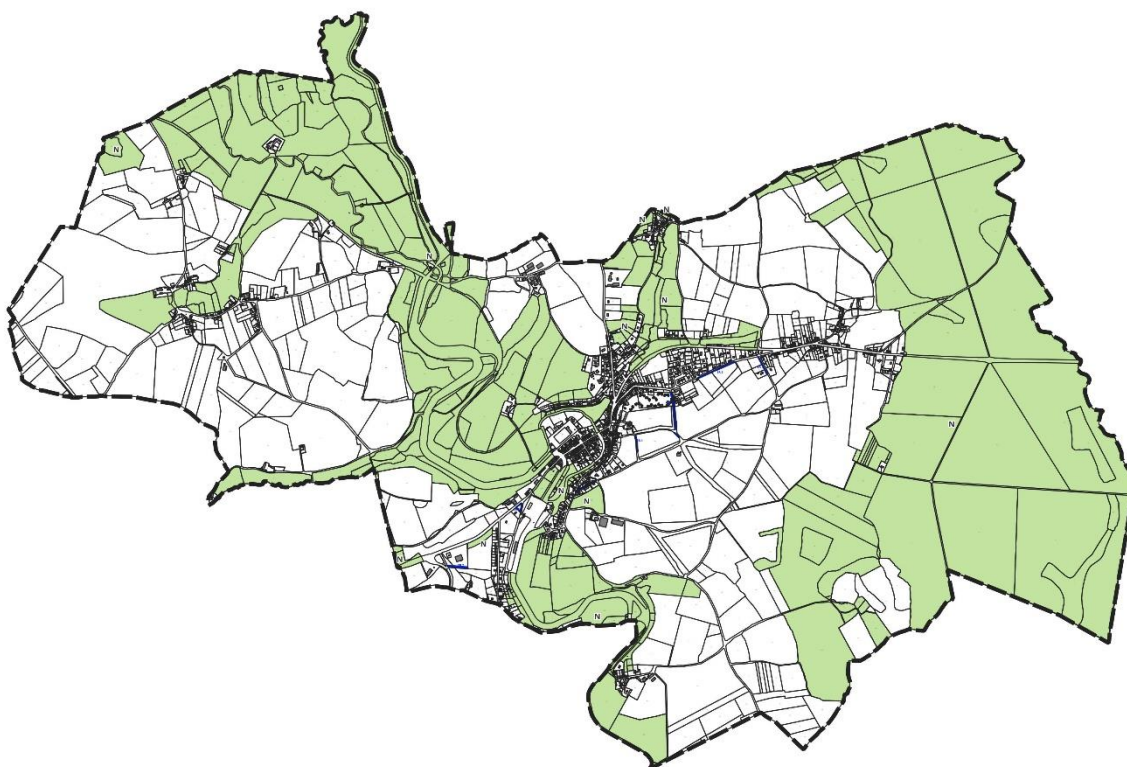
Non réglementé.

#### **ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

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

## Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N



### **CARACTERE DE LA ZONE N**

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend :

- Un secteur **Nh**, destiné à permettre l'évolution des constructions existantes anciennes dispersées sur le territoire et qui ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

## **ARTICLE N-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à la gestion et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Toutefois dans le secteur Nh, l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes peut être autorisée sous conditions.

## **ARTICLE N-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

Les constructions sont admises, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

De plus, en secteur Nh sont admis :

- L'aménagement des constructions existantes avec ou sans changement de destination, et leur extension mesurée pour une mise aux normes d'hygiène (salle d'eau , WC, cuisine, chaufferie,...)
- Les annexes des constructions existantes (à proximité immédiate de ces constructions).
- Les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.
- Les abris pour animaux lorsque leur emprise au sol est inférieure à 40 m<sup>2</sup> et leur hauteur inférieure à 3,5 m au faîtage. Les abris doivent être en bois, facilement démontables, fermés sur 3 faces. Les abris sont installés sur un sol de terre battue.
- Les abris de jardin de 9 m<sup>2</sup> au maximum lorsqu'ils sont liés à des jardins familiaux.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE N-3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

### **ARTICLE N-4 – RESEAUX**

#### **1) Eau**

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise.

#### **2) Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif..

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction des résultats de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à 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.

#### **ARTICLE N-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des voies départementales dites structurantes RD978, 38, 945 et 10.

Le long des voies départementales de moindre importance et des autres voies publiques, les constructions pourront s'implanter à une distance au moins égale à 8 m. de l'axe.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des équipements liés au services publics et pour les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas le retrait prévu, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant où ne nuisent pas à la sécurité.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des équipements liés au services publics et pour les aménagements et extensions de constructions existantes ne

respectant pas le retrait prévu, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

#### **ARTICLE N-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N-9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder le pourcentage suivant de la superficie de l'unité foncière :

- l'extension mesurée des constructions existantes autorisée à l'article N2 ne doit pas conduire à une augmentation de plus de 5% de l'emprise au sol initiale.

Toutefois, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions liées au service public ou d'intérêt collectif et à la gestion et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

#### **ARTICLE N-10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à la gestion et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :**

Pas de règle de hauteur

##### **L'aménagement des constructions existantes :**

5 mètres à l'égout du toit. Toutefois, dans le cas de l'extension d'un bâtiment qui dépasserait cette hauteur, la hauteur de l'extension pourra être, au maximum, la même que celle de la construction existante.

##### **Les annexes des constructions existantes :**

3 mètres à l'égout du toit .

##### **Les abris pour animaux et abris de jardins.:**

3,5 mètres au faîtage

#### **ARTICLE N-11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'Article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine nouvelle sans référence directe à l'architecture traditionnelle de la région.

### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain. En particulier, on évitera l'implantation isolée en ligne de crête.

Les constructions seront implantées de sorte que le faîtage principal soit sensiblement parallèle aux courbes de niveaux.

### **2) Toitures**

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs couvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

#### **a) Pente des toitures**

Les toitures du ou des volumes principaux doivent être de préférence à deux versants, de même pente, respectant un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'harmonie générale :

- La pente minimale de toiture peut être réduite pour les constructions annexes et les bâtiments de grand volume, ainsi que dans le cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas cette pente.
- Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
- Les toitures à une pente ne sont tolérées que pour les appentis ou pour les constructions annexes d'importance limitée.

L'orientation du faîtage par rapport à la voie ou aux courbes de niveau du relief peut être imposée afin de favoriser une bonne intégration de la construction dans le site.

### **b) Matériaux de couverture**

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles ou artificielles de teinte bleu schiste, ou tuiles plates bourguignonne).

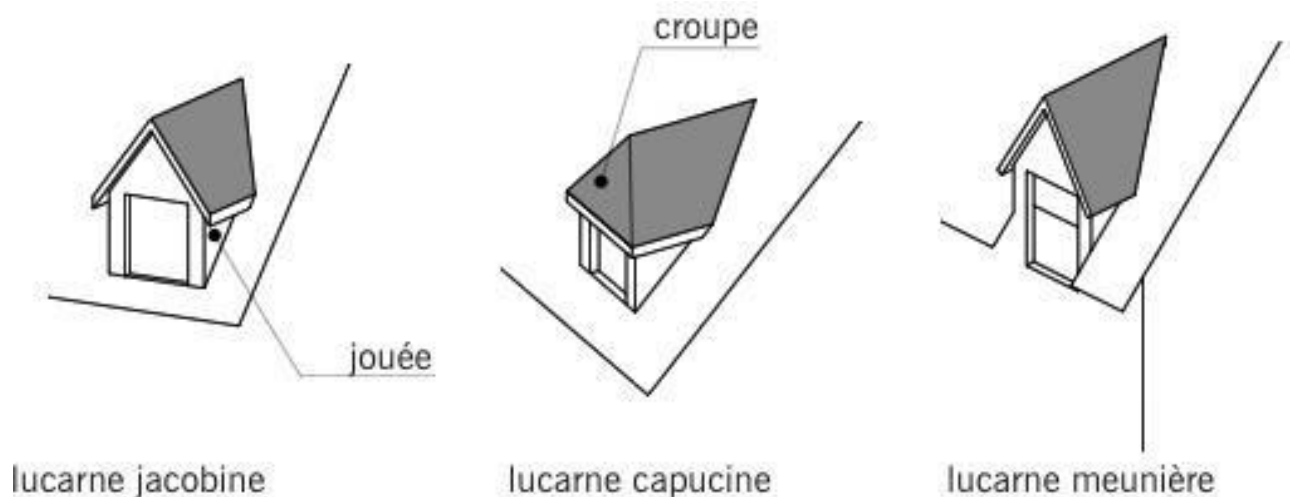
L'emploi en couverture de tôles métalliques ou de plaques d'amiante-ciment n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics et les annexes non situées en façade sur rue. Des teintes bleu-schiste, brun foncé, vert sombre ou gris noir peuvent être admises dans ces cas. »

L'utilisation en couverture de tout matériau brillant et de toute couleur en opposition trop forte avec le paysage environnant est interdite.

### **c) Ouvertures en toitures**

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Seule l'utilisation des lucarnes de types jacobine, capucine ou meunière et de fenêtres intégrées à la pente du toit est autorisée.



### **d) Capteurs solaires et vérandas**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant sur les toitures peuvent faire l'objet d'adaptations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### **e) Conduit de chauffage ou de ventilation**

Ces conduits doivent être intégrés à la construction (non apparents en façade et intégrés à la toiture).

Les souches de cheminée doivent être de préférence proches du faîtage.

#### **f) Antennes, climatiseurs et autres éléments surajoutés**

Ces éléments doivent être intégrés à la construction de façon à avoir un impact minimum sur l'aspect architectural et l'intégration dans le site.

### **3) Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

#### **a) Matériaux des façades**

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuse, parpaing...) sont interdits.

L'emploi en façade de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques d'amiante-ciment non ondulées (pouvant être colorées) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités les équipements publics et les annexes non situées en façade sur rue.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage.

Les couleurs ocre clair ou gris clair sont recommandées.

Les couleurs criardes et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdits ainsi que la peinture des briques apparentes.

Pour les bâtiments de grand volume, il est recommandé d'éviter une identité de matériaux ou des couleurs entre le toit et les façades qui accentuerait la masse du bâtiment.

#### **b) Ouvertures en façade**

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

### **4) Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

#### **a) Clôtures nécessaires à l'activité forestière**

Non réglementé.

#### **b) Autres cas**

Quand elles sont jugées nécessaires, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par une haie, doublée ou non d'un grillage.
- Soit par un muret, surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé de préférence d'une haie.
- Soit par une lisse horizontale, doublée de préférence d'une haie.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

### **ARTICLE N-12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

De plus, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

### **Article N-13 – Espaces libres et plantations**

#### **Obligation de planter**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus constitués d'essence locale favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article N-14 – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

## **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

**TITRE VI – PRESCRIPTIONS POUR LES HAIES  
REPÉRÉES AU TITRE DU L123.1.5.III 2°**

## L123.1.5.III 2°

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L123.1.5 III 2° qu'il est possible de :

« 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

»

Le PLU de Chatillon en Bazois utilise cette possibilité pour repérer un certain nombre de haies à préserver pour maintenir un paysage de bocage encore bien conservé.

Elles sont ainsi repérées :



### Prescription s'appliquant aux haies repérées :

Les haies repérées au titre de l'article L123.1.5.III 2° doivent être préservées, maintenues en place voire replantées.

Elles peuvent être arrachées sur un linéaire limité pour des raisons fonctionnelles (accès à des parcelles...). Cette disparition doit alors être compensée par une replantation du même linéaire à proximité.

