

## Commune d'Ury

# Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



---

### **REGLEMENT**

***Approuvé le 07/07/2011***

Modifié le 17/09/2012, le 11/12/2015 et le 31/05/2018  
Révision allégée le 27/06/2019

---



**SoREPA**  
99, rue de Vaugirard  
75006 PARIS

# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>5</b>
<b>ZONES URBAINES MIXTES</b>	<b>6</b>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA	7
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB	17
<b>ZONES URBAINES SPECIFIQUES</b>	<b>27</b>
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UX	28
<b>PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>35</b>
<b>ZONES À URBANISER MIXTES</b>	<b>36</b>
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone 1AU	37
Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone 2AU	45
<b>PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>48</b>
Chapitre 7 - Dispositions applicables à la zone N	49
<b>PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>59</b>
Chapitre 8 - Dispositions applicables à la zone A	60
<b>ANNEXES</b>	<b>68</b>
Annexe 1 – Définitions	69
Annexe 2 – Illustrations-types du règlement	77
Annexe 3 – Cahier de recommandations environnementales	87
Annexe 4 – Cahier de recommandations architecturales	94
Annexe 6 : Planche des tuiles plates sélectionnées	111
Annexe 7 : Liste des plantations d'essence locale	112
Annexe 8 : Guide integration du bâti contemporain –PNR du Gâtinais Français	113

**PARTIE 1**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

1 - Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A) et en zones à urbaniser (AU) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ; la zone de protection en limite de ces espaces boisés classés.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.17 et L.230-1 à L.230-6 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments paysagers à protéger en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments à protéger (article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme).

2 - Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions de la partie II du présent règlement sont :

***Les zones urbaines mixtes :***

- a** - la zone UA référée au plan par l'indice UA, correspondant au centre bourg
- b** - la zone UB référée au plan par l'indice UB, correspondant à l'extension récente du village
- c** - la zone UX référée au plan par l'indice UX, correspondant aux sites d'activités

3 - Les zones à urbaniser dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important et auxquelles s'appliquent les dispositions de la partie III du présent règlement sont :

**Les zones à urbaniser à court et moyen terme :**

***La zone à urbaniser mixte :***

- d** - la zone AU référée au plan par l'indice 1AU, zone à urbaniser, à court et moyen terme.

**Les zones à urbaniser à long terme :**

***La zone à urbaniser mixte :***

- e** - la zone AU référée au plan par l'indice 2AU, zone à urbaniser, à long terme.

4 - Les zones naturelles et forestières dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 4 du présent règlement sont :

- f** - la zone N référée au plan par l'indice N, zone naturelle

*Elle comprend les secteurs :*

*Nc, correspondant à la station d'épuration et au site des supprimeurs d'eau et du réservoir d'eau potable*

*Nd, correspondant au site d'hébergement hôtelier*

*Ne, correspondant aux secteurs d'équipements légers de sports et loisirs*

*Nf, correspondant aux secteurs d'activités hippiques*

*Nh, correspondant aux constructions isolées*

5 - Les zones agricoles dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 5 du présent règlement sont :

- g** - la zone A référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole correspondant aux terres affectées aux cultures et à l'élevage.

*Elle comprend un secteur Ac dans lequel sont autorisées les constructions à vocation agricole. A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux parties II, III, IV et V du présent règlement.*

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

5 - Chaque chapitre comporte les 14 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10 et le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

**Dans le cadre d'un règlement, 9 catégories de constructions peuvent être réglementées :**

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'activités commerciales
- les constructions à usage d'activités artisanales
- les constructions à usage d'hôtellerie
- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif
- les constructions à usage d'activité agricole

## 6 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés (comprenant les bois, forêts, parcs, arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements à conserver, à protéger ou à créer) figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

## 7- ESPACE PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1.7 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger, toute construction ou aménagement devra protéger et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces

de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

**PARTIE 2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

# ZONES URBAINES MIXTES

---



## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur du bourg, constitué d'un tissu ancien structuré le long de la rue de Malesherbes puis de la rue de Fontainebleau. La zone UA est entièrement située dans le périmètre de protection de l'Église (servitude AC1).

Les constructions sont en général implantées à l'alignement le long des voies.

Cette zone accueille les principaux équipements de la commune (mairie, église, école, salle des fêtes), la plupart des commerces et bureaux, et des sièges d'exploitation agricole.

La vocation mixte de cette zone est affirmée pour favoriser l'animation du cœur du bourg, dans le respect du tissu traditionnel et de l'architecture locale.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantations d'alignement** » en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

### ARTICLE UA 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »*

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

### ARTICLE UA 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UA 1, sont admises :

- les installations classées ou non destinées à abriter des activités commerciales, artisanales et des bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une SHON au plus égale à 300 m<sup>2</sup>.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »*

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

#### ARTICLE UA 3

##### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m et avoir moins de 50m de long si elles desservent au plus 5 logements.

Elles devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

#### ARTICLE UA 4

##### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

#### 4.1- Alimentation en eau potable

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

#### 4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales seront infiltrées exclusivement à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

#### 4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

---

#### ARTICLE UA5

#### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

---

#### ARTICLE UA 6

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Lorsque sur les parcelles voisines, une des constructions existantes présente un recul par rapport à l'alignement de la voie, un recul pour la nouvelle construction pourra être admis.

En cas de recul sur l'alignement, celui-ci sera identique à celui de la construction située sur une des parcelles contiguës.

Dans le cas d'absence de construction implantée à l'alignement des voies publiques ou privées, la continuité visuelle de l'alignement devra être assurée par la construction d'un mur de pierre conforme aux prescriptions de l'article UA11.

Dans le cadre d'extension de construction existante, celle-ci doit être réalisée dans le prolongement de la façade avant sur rue existante.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

#### ARTICLE UA7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée à 1,5 m minimum pour les façades aveugles et sinon à 3m des limites séparatives.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée en retrait des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes s'appliquent ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux infrastructures et superstructure dont la SHOB n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.*

#### ARTICLE UA 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Sans objet.

#### ARTICLE UA 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain sauf pour les commerces et leurs entrepôts attenants et pour les activités artisanales (garages et locaux) pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 70%.

La règle précédente ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction.

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## ARTICLE UA 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes<sup>1</sup> par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

Pour les annexes accolées aux habitations, un dépassement d'1 m est autorisé par rapport au faîtage précédemment défini.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux infrastructures et superstructures, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

## ARTICLE UA 11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1 Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes<sup>2</sup> seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture atypique, étrangère à l'architecture locale est interdite.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

### **Bâtiments remarquables**

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme. Ces derniers doivent être préservés. Il s'agit de :

- n°1 : corps de ferme aux 19, 21 et 23, rue de Fontainebleau
- n°2 : corps de ferme au 18, rue de Fontainebleau
- n°4 : porche au 14, rue de Fontainebleau
- n°5 : porche au 12, rue de Fontainebleau
- n°6 : porche au 9, rue de Fontainebleau
- n°7 : corps de ferme et enseigne au 1, rue de Fontainebleau
- n°8 : maison de maître au 5, rue de Fontainebleau
- n°11 : mur de clôture à l'angle des rues basse et de Bessonville

---

1 Voir définition

2 Voir définition

- n°12 : porche au 8, rue de Bessonville
- n°13 : mur de clôture du 2 au 6, rue de Bessonville
- n°15 : porche au 7, rue du petit puits
- n°16 : corps de ferme au 4, rue de la Barre
- n°17 : corps de ferme au 1, rue de la Barre
- n°18 : maison de maître au 4, rue de Malesherbes
- n°20 : porche au 9, rue de Melun
- n°21 : porche au 8, rue de Melun
- n°22 : mur de clôture au 10, rue de Melun
- n°23 : porche au 13, rue de Melun
- n°24 : corps de ferme à l'arrière du 18, rue de Fontainebleau
- n°25 : corps de ferme au 17 rue de Melun
- n°26 : porche au 25, rue de Melun
- n°27 : porche au 14, rue de l'église
- n°28 : porche au 7, rue de l'église
- n°30 : corps de ferme au 2, rue basse et n°15, rue de l'église
- n°31 : corps de ferme au 3, rue Moque-Souris
- n°32 : corps de ferme au 1, chemin dit du fourneau
- n°33 : édifice du 18ème siècle du Bois-Joli au 11, rue de Nemours
- n°34 : corps de ferme et portail du 17ème siècle à l'angle chemin de Larchant et de la rue de Nemours
- n°35 : corps de ferme au 25, rue de Nemours
- n°36 : porche au 26, rue de Nemours
- n°37 : mur de clôture de la parcelle 157, rue de Nemours
- n°38 : porche au 24, rue de Nemours
- n°39 : porche au 17, rue de Nemours
- n°41 : porche au 7, rue de la barre
- n°42 : corps de ferme au 18, rue de la Barre
- n°43 : mur de clôture aux 17 et 19, rue de la barre
- n°44 : porche au 1, rue de Recloses
- n°45 : porche au 19, rue de la barre
- n°46 : porche au 5, rue de la barre
- n°48 : mur de clôture, face au cimetière, au niveau de l'ancien chemin de ronde

L'extension et l'aménagement de ces constructions précédemment citées est admis dans le respect du style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

### 11.2 Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

Les toitures terrasses sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les annexes<sup>3</sup>et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux suivants :

**- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées**

- . La tuile plate, dite tuile de Bourgogne, respectant la densité suivante : 80 à 65 tuiles au m<sup>2</sup>
- . la tuile petit moule de densité : 22 au m<sup>2</sup>.

---

3 Voir définition

Toutes deux devront être de ton vieilli.

Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

- pour les annexes<sup>4</sup>

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé, et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

- pour les constructions à usages d'activités

Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

### *11.3 Percements*

Les débords sont interdits.

Les volets sont composés de deux battants en planches verticales larges, ils sont pleins.

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

Les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges.

### *11.4 Ouvertures de toit*

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Seules les lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans et les châssis de toit sont admis. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent respecter la même inclinaison que celle des combles. La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit sera supérieure à sa largeur. La largeur des châssis de toit ne sera pas supérieur à 0,80m.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

### *11.5 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux*

Les façades et pignons seront traités, soit en pierre du pays, soit enduit en mortier gratté ou taloché et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe<sup>4</sup>, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante (le bois et le verre sont admis).

L'usage en façade de faux pans de bois\* (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

#### MATERIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois ou aluminium, reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

#### COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter aux tons référencés en annexe.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...)<sup>5</sup>.

### 11.6 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m au point le plus haut du terrain.

#### CLOTURES SUR VOIES

Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous la forme soit :

- d'un mur en pierre devant être surmonté d'un couronnement et dont la hauteur sera supérieure à 1,70 m ;
- d'un muret inférieur à 0,60 m en pierre, surmonté de grilles simples à barreaudage vertical.
- grillage doublé de haie vive

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera prise au point le plus bas de la clôture.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

#### CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Elles peuvent être constituées par un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive. Dans le cas, où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20 m de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

---

4 Voir définition

5 Voir définition



### 11.7 Annexes<sup>6</sup> et garages

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

### 11.8 Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et ainsi ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les effets de volute<sup>7</sup> ou de grilles ouvragées à «l'espagnole» sont interdits.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du village.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## ARTICLE UA 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

#### 12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>.

#### 12.2- Normes de stationnement

##### Construction à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement pour les logements inférieurs à 60 m<sup>2</sup> de SHON
- 3 places de stationnement pour les logements compris entre 60 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> de SHON
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de SHON : 3 places de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON supérieur à 120m<sup>2</sup>.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

---

<sup>6</sup> Voir définition

<sup>7</sup> Voir définition

Constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, de commerce :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction avec un minimum d'1 place par chambre. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

---

ARTICLE UA 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

**Protections :**

Les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

20 % de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisée.

Les plantations doivent être basses (arbres de basse tige ou demi tige maximum) et être d'essence locale (voir liste en annexe). Les arbres fruitiers sont recommandés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

---

ARTICLE UA 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

---

Sans objet.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions récentes du village et limitrophes du centre ancien. Elle présente une urbanisation peu dense.

Cette zone à vocation mixte doit assurer son rôle de prolongement du centre ancien, avec un habitat de type résidentiel, et de pouvoir accueillir des activités artisanales, des commerces, des bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le village.

Cette zone devra conserver un aspect aéré, où le végétal domine largement le minéral.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantations d'alignement** » en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

### ARTICLE UB 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les installations classées soumises à autorisation.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »*

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

### ARTICLE UB 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UB 1, sont admises :

- les installations classées ou non destinées à abriter des activités commerciales, artisanales et des bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat, que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants et que les constructions occupent une SHON au plus égale à 300 m<sup>2</sup>.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »*

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

### ARTICLE UB3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m et avoir moins de 50m de long si elles desservent au plus 5 habitations.

Elles devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*Article UB 4*

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

*4.1- Alimentation en eau potable*

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

*4.2- Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

*a) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

*b) Eaux pluviales*

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un pré traitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

*4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble*

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## Article UB5

### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

## ARTICLE UB 6

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions neuves devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation avec un retrait inférieur à la marge de recul imposée pourra être autorisée sous l'une des conditions suivantes :

- si la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur de pierres
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait de l'alignement,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En cas de démolition et reconstruction d'un immeuble implanté en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut observer un retrait identique.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## ARTICLE UB7

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales
- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale
- soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la construction doit être implantée :

- avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 4 m des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle
- à 8 m minimum des limites séparatives, dans le cas contraire

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 4 ou 8 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions de toute nature, excepté les annexes, doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 m.

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux :*

- ouvrages d'infrastructure et de superstructure, dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>
- aménagements et extensions des constructions existantes.
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Sans objet.

ARTICLE UB 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des commerces et de leurs dépôts attenants, et des activités artisanales ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

ARTICLE UB 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 7 mètres au faitage.

La hauteur des annexes<sup>8</sup> par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 5 mètres au faitage.

*Les dispositions précédentes s'appliquent ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages d'infrastructure et de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

ARTICLE UB 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

*11.1 Règles générales*

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes<sup>9</sup> seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture atypique, étrangère à l'architecture locale est interdite.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

---

8 voir définition

9 Voir définition

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

### 11.2 Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

Les toitures terrasses sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives.

Les annexes<sup>10</sup>et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées

- . la tuile plate, dite tuile de Bourgogne, respectant la densité suivante : 80 à 65 tuiles au m<sup>2</sup>
- . la tuile petit moule de densité : 22 au m<sup>2</sup>.

Toutes deux devront être de ton vieilli.

Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

- pour les annexes\*

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

- pour les constructions à usages d'activités

Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

### 11.3 Percements

Les volets sont composés de deux battants en planches verticales larges, ils sont pleins.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

### 11.4 Ouvertures de toit

Les ouvertures de toitures ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3m linéaire de long pan.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

---

<sup>10</sup> Voir définition



Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80m.

### *11.5 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux*

Les façades et pignons seront traités, soit en pierre du pays, soit enduit en mortier gratté ou taloché et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Seront tolérés le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le verre et le métal, si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif et s'harmonisent avec les constructions voisines.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe<sup>11</sup>, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante (le bois et le verre sont admis).

L'usage en façade de faux pans de bois\* (excepté les bardages bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

#### **MATERIAUX**

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois, reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

#### **COULEURS**

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter aux tons référencés en annexe.

Pour les menuiseries extérieures, sont interdites, les couleurs vives, les teintes jaune, orange, rose, rouge ou violet.

### *11.6 Clôtures*

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Les clôtures doivent se raccorder au mur existant et s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur maximum de la clôture ne pourra pas excéder 2 m au point le plus haut du terrain.

#### **CLOTURES SUR VOIES**

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous forme soit :

- d'un mur en pierre devant être surmonté d'un couronnement et dont la hauteur sera supérieure à 1,70 m ;
- d'un muret inférieur à 0,60 m en pierre, surmonté de grilles simples à barreaudage vertical.
- d'un grillage doublé de haie vive.
- de haie vive.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera prise au point le plus bas de la clôture.

---

<sup>11</sup> Voir définition

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

#### CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Elles peuvent être constituées par un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive. Dans le cas, où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20 m de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

#### 11.7 Annexes et garages

Les garages et les annexes à l'alignement peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

#### 11.8 Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et ainsi ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les effets de volute<sup>12</sup> ou de grilles ouvragées à «l'espagnole» sont interdits.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

### ARTICLE UB 12

#### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

##### 12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>.

---

<sup>12</sup> Voir définition

## 12.2- Normes de stationnement

### Construction à usage d'habitation :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement par logement avec un minimum de :

- 2 places de stationnement pour les logements inférieurs à 80 m<sup>2</sup> de SHON
- 3 places de stationnement pour les logements compris entre 80 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> de SHON
- au delà de 120 m<sup>2</sup> de SHON: 3 places de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON supérieur à 120m<sup>2</sup>.
  
- Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, de commerce :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction avec un minimum d'1 place par chambre. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

### ARTICLE UB 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

#### **Protections :**

Les éléments du paysage à préserver et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

#### *Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être en pleine terre et végétalisés sur un minimum de 45% de leur superficie. Les plantations doivent être basses (arbres de basse tige ou demi tige maximum) et être d'essence locale (voir liste en annexe).

Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.

Les constructions et installations admises ne seront autorisées que si elles respectent le boisement existant et à cet égard un relevé des arbres à conserver et à abattre sera exigé à l'appui de la demande de permis de construire.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est imposée dans la bande de recul de fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du village mais aussi en façade de terrain ouvrant sur une voie circulée fréquentée ou un cheminement piétonnier ; en façade de terrain en covisibilité d'un panorama naturel, sur le village, d'un bâti remarquable ; façade ouvrant sur un espace public.

Il doit être tenu compte dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité pour les fonds mitoyens.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

La marge de recul des constructions devra être traitée en espace paysager.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors de la demande du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

---

ARTICLE UB 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

---

Sans objet.

# ZONES URBAINES SPECIFIQUES

---

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX correspond aux sites d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, hôtelières.

Dans la commune, il s'agit du site des Plaquières et du Moulin à vent.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantations d'alignement** » en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

### ARTICLE UX 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités agricoles,
- les entrepôts non couverts,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »*

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

### ARTICLE UX 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UX 1, sont admis :

- les habitations des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Dans la mesure du possible, les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments d'activités ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être liés ou nécessaires aux besoins du personnel des établissements autorisés dans la zone ;
- L'aménagement des constructions et extensions existantes
- Les constructions à usage d'activités commerciales dans la limite de 500 m<sup>2</sup> SHON.

#### Installations classées

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UX 1, sont admis :

- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone;
- Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux et d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux

biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les constructions et installations nécessaires à la collecte et au transit de déchets ménagers et assimilés.

#### Installations et travaux divers

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UX 1, sont admis :

- Les extensions des constructions existantes ne doivent pas conduire à un accroissement de plus de 25 % de surface hors œuvre nette comptée à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.

#### *Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »*

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

### ARTICLE UX 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les nouveaux accès et les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur utile d'au moins 4m.

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

L'accès sera organisé de façon à ce qu'il se fasse par l'intérieur de la zone.

#### VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

---

#### ARTICLE UX 4

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

##### *4.1- Alimentation en eau potable*

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

##### *4.2- Assainissement*

###### *a) Eaux usées domestiques et industrielles*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur.

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

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un pré traitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

##### *4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble*



Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

#### ARTICLE UX 5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

#### ARTICLE UX 6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A6, **et dans le respect de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme,**
- **de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 152 et dans le respect de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme,**
- de 10 m de l'alignement ou de la limite de l'emprise qui s'y substitue pour les autres voies.

Dans les autres cas, elles doivent s'implanter en retrait de 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise qui s'y substitue.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

#### ARTICLE UX 7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait,
- soit en limite séparative.

Les constructions devront être implantées à 3m minimum en retrait des autres limites.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructure dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.*

#### ARTICLE UX 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Sans objet.

#### ARTICLE UX 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UX 10  
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes<sup>13</sup> par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructure.*

ARTICLE UX 11  
L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### *11.1 Règles générales*

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

Les talutages extérieurs à l'emprise bâtie sont interdits.

### *11.2 Clôtures*

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction, parpaings, etc...) est interdit.

Si une clôture est établie en bordure de voies ou en limite séparative, celle-ci ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2m, sauf nécessité particulière de protection.

Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage
- d'aucune clôture

### *11.3 Toitures*

Les bardages masquant les toitures doivent le faire sur toutes les façades.

Les toitures des constructions doivent être composées d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

### *11.4 Murs*

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Lorsque les façades sont traitées sous forme de bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol.

---

<sup>13</sup> Voir Définitions

### 11.5 Matériaux de construction

La couleur de revêtement des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou de vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter aux tons référencés en annexe.

Les couleurs blanches et noires sont interdites ainsi que les teintes vives ou brillantes.

Dans le cadre d'une extension de construction ou la réalisation d'une nouvelle construction, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.

## ARTICLE UX 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>.

### 12.2- Normes de stationnement

Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de commerce et de bureaux :  
Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.

## ARTICLE UX 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

### **Protections :**

Les éléments du paysage à préserver et les plantations d'alignement, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

### *Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

---

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

**Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les plantations doivent être d'essence locale (voir liste en annexe).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être en pleine terre et végétalisés sur un minimum de 5% de la superficie de la parcelle.

Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

La marge de recul des constructions devra être traitée en espace vert paysager.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) d'essences locales (voir liste en annexe) est encouragée :

- le long de la façade des parcelles,
- à l'intérieur des clôtures sur rue,
- en fond de parcelle constituant l'enveloppe urbaine,
- sur la façade de terrain ouvrant sur une voie circulée ou un chemin piétonnier,
- sur la façade de terrain ouvrant sur un espace public.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors de la demande du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

---

ARTICLE UX 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

---

Sans objet

## **PARTIE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# ZONES À URBANISER MIXTES

---

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation en continuité avec les zones urbanisées existantes dans un principe d'enveloppe urbaine.

Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux), les constructions individuelles sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement général et cohérent de la zone.

Il s'agit d'une zone située entre le nord du bourg et le chemin de ronde, au lieu-dit « La mare à Soutry » dans lequel il est prévu de conserver un cœur d'îlot vert.

### ARTICLE 1AU 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- l'hébergement hôtelier,
- les décharges et les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les installations classées soumises à autorisation.

### ARTICLE 1AU 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1AU 1, sont admises :

- les habitations à condition qu'elles soient réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble permettant l'aménagement cohérent de la totalité de la zone,
- les bureaux, les commerces, les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient inclus dans le volume des constructions.

### ARTICLE 1AU 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout accès doit présenter une largeur utile de circulation d'au moins 4 m (hors trottoir).

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

## VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile d'au moins 4m et avoir moins de 50m de long si elles desservent au plus 5 habitations.

Elles devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## ARTICLE 1AU 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

#### *4.1- Alimentation en eau potable*

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

#### *4.2- Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

##### *c) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.



En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur, en limite du domaine public.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur.

#### *d) Eaux pluviales*

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un pré traitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble*

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

Dans le cas d'opération groupée, les réseaux électriques et de télécommunications internes seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les travaux de génie civil seront à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

---

#### ARTICLE 1AU 5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

---

#### ARTICLE 1AU 6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 3 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

L'implantation par rapport aux voies nouvelles internes à l'opération d'aménagement d'ensemble n'est soumise à aucune règle prédéterminée, mais sera arrêtée au vu de l'organisation générale de l'opération.

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.*

#### ARTICLE 1AU 7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales,
- sur au moins une limite séparative latérale.
- Sur les deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la construction doit être implantée :

- avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 4m, des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle
- à 8m minimum des limites séparatives, dans le cas contraire

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructures dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.*

#### ARTICLE 1AU 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Sans objet.

#### ARTICLE 1AU 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.*

#### ARTICLE 1AU 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes\* par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

#### ARTICLE 1AU 11

##### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

###### *11.1 Règles générales*

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes<sup>14</sup> seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

### 11.2 Volumes et percements

Les garages, caves et sous-sols enterrés sont autorisés. Les demi sous-sol sont interdits.

Les débords sont interdits sur la façade principale. (balcons sur rue).

Les portes de garage pourront être en tôle peinte de couleur identique aux menuiseries de la construction.

Les volets seront réalisés de préférence en bois.

Les volets sont composés de deux battants en planches verticales larges, ils sont pleins.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

Les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges.

### 11.3 Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

Les toitures terrasses sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées

. La tuile plate, dite tuile de Bourgogne, respectant la densité suivante : 80 à 65 tuiles au m<sup>2</sup>

. La tuile petit moule de densité : 22 au m<sup>2</sup>.

Toutes deux devront être de ton vieilli.

Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

- pour les annexes\*

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne à fronton ou à croupe ou des châssis de toit. La somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

*Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit d'une construction d'un apport architectural significatif.*

### 11.4 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les façades et pignons seront traités, soit en pierre du pays, soit enduit en mortier gratté ou taloché et de teintes naturelles, soit en briques de parement rustiques flammées.

---

14 Voir définition

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe<sup>15</sup>, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.

## MATERIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois, reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

L'usage en façade de faux pans de bois\* (excepté le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

## COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter aux tons référencés en annexe.

Pour les couleurs des menuiseries extérieures se référer à la planche de couleur mise en annexe.

Les ferronneries seront dans les mêmes teintes auxquelles s'ajoute le noir.

*Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction ou d'harmonisation avec une construction existante en bon état, ou s'il s'agit d'un pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région ou d'un projet d'architecture contemporaine, sous réserve que son intégration dans l'environnement architectural existant ait été particulièrement étudié et que le projet ait reçu l'accord des autorités compétentes.*

### 11.5 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Grillages avec ou sans soubassement, doublé d'une haie de verdure. Dans le cas où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20 m de hauteur. L'emploi de treillage de bois est autorisé, lisses à un ou deux cours sur poteaux avec ou sans soubassement.

Mur de maçonnerie de moellons enduits à pierre nue ou mur en aggloméré de ciment, enduit soit de mortier taloché ou gratté et de teintes naturelles, avec chapeau à tuiles plates.

La hauteur maximum de la clôture ne pourra pas excéder 2m.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera prise au point le plus bas de la clôture.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus.

### 11.6 Divers

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires devront être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

---

<sup>15</sup> Voir définition

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et leurs formes avec la construction. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume du logement ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée (35°) sera tolérée pour les vérandas et les annexes.

Les grilles de protection des ouvertures, les grilles de garde-corps de rampes d'escalier visibles des rues seront en fer peint non ouvragé à barreaudage vertical et parallèle au plan de la façade, peintes de même couleur que les menuiseries principales ou en noir.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et ainsi ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les effets de volute<sup>16</sup> ou de grilles ouvragées à «l'espagnole» sont interdits.

---

## ARTICLE 1AU 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

#### *12.1- Principes*

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

#### *12.2- Normes de stationnement*

##### Construction à usage d'habitation :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement par logement avec un minimum de :

- 2 places de stationnement pour les logements inférieurs à 60 m<sup>2</sup> de SHON
- 3 places de stationnement pour les logements compris entre 60 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> de SHON
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de SHON : 3 places de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON supérieur à 120m<sup>2</sup>.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

---

## ARTICLE 1AU 13

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être en pleine terre et végétalisés sur un minimum de 45% de la superficie de la propriété. Les plantations doivent

---

<sup>16</sup> Voir définition

être basses (arbres de basse tige ou demi tige maximum) et être d'essence locale (voir liste en annexe).

Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est encouragée, tout particulièrement en fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du village; façade de terrain ouvrant sur une voie circulée fréquentée ou un cheminement piétonnier ; façade de terrain en covisibilité d'un panorama naturel, sur le village, d'un bâti remarquable ; façade ouvrant sur un espace public.

Il doit être tenu compte dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité pour les fonds mitoyens.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

La marge de recul des constructions devra être traitée en espace vert.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors de la demande du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructures.*

---

#### ARTICLE 1AU 14

#### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

---

Sans objet

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat insuffisamment équipée en terme de réseaux, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation en continuité avec les zones urbanisées existantes dans un principe d'enveloppe urbaine.

Elle est destinée à être urbanisée à long terme sous la forme d'une opération d'ensemble, après modification du PLU.

La zone 2AU est située entre le nord du bourg et le chemin de ronde, au lieu-dit « La mare à Soutry » dans lequel il est prévu de conserver un cœur d'îlot vert.

#### ARTICLE 2AU 1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- l'hébergement hôtelier,
- les décharges et les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les installations classées soumises à autorisation.

#### ARTICLE 2AU 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sans objet.

#### ARTICLE 2AU 3

##### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4  
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5  
LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6  
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 3 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

L'implantation par rapport aux voies nouvelles internes à l'opération d'aménagement d'ensemble n'est soumise à aucune règle prédéterminée, mais sera arrêtée au vu de l'organisation générale de l'opération.

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.*

ARTICLE 2AU 7  
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales,
- sur au moins une limite séparative latérale.
- Sur les deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la construction doit être implantée :

- avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 4m, des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle
- à 8m minimum des limites séparatives, dans le cas contraire

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructures dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.*

ARTICLE 2AU 8  
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9  
L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Sans objet.



ARTICLE 2AU 10  
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11  
L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12  
LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13  
LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14  
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

---

Sans objet.

## **PARTIE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs boisés et leurs abords, aux zones humides, aux secteurs de transition entre la forêt et le plateau (au nord et à l'est du bourg) et entre le bourg et ce dernier (La Cure) aux contraintes de sol et paysagères fortes dont la conservation comme milieu d'intérêt paysager, historique ou écologique est recherchée.

La zone N est inconstructible à l'exception des secteurs :

- le secteur Nc qui correspond aux zones destinées aux équipements liés à l'eau (station d'épuration,...)
- le secteur Nd qui correspond aux emprises destinées aux hôtels
- le secteur Ne qui correspond aux zones d'équipements légers de sports et loisirs
- le secteur Nf qui correspond aux zones hippiques
- le secteur Nh qui correspond aux zones d'habitations isolées en limite du bourg.
- Le secteur Np qui correspond à l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'autoroute A6.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantations d'alignement** » en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

### ARTICLE N 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone N, des secteurs Nc, Nd, Ne, Nf, Nh et Np :

- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre
- les campings, caravanings et dépôts de caravanes
- les caravanes isolées constituant un habitat permanent excepté en Ne,
- toute construction dans la bande des 50 m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares.
- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article N2.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » pour toute la zone N et les secteurs Nc, Nd, Ne, Nf, Nh et Np :*

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

### ARTICLE N 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article N 1 :

#### > Dans la zone N :

- Les travaux, ouvrages liés à l'exploitation forestière.

**> Dans le secteur Nc :**

- les constructions et installations techniques d'intérêt collectif liées à l'eau : station d'épuration, supprimeur d'eau, réservoir d'eau potable, postes de transformation, château d'eau, ... à condition de ne pas porter atteinte au site et dans la limite de 50% de la superficie du terrain.
- Dans la bande des 50 m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares, ne sont autorisées que les extensions directement accolées aux constructions existantes, dans la limite de 15% de l'emprise au sol.
- Les extensions des constructions existantes ne doivent pas conduire à un accroissement de plus de 25% d'emprise au sol supplémentaire comptée à la date à laquelle le PLU est opposable.

**> Dans le secteur Nd :**

- les aménagements et extensions des constructions existantes dans la limite maximale de 30% d'emprise au sol supplémentaire,
- les constructions et les annexes nécessaires pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain.

**> Dans le secteur Ne :**

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées au sport et aux loisirs dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup> de SHON.
- les installations légères et démontables liées aux activités de détente et de plein air à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.
- les constructions et les annexes nécessaires pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain.

**> Dans le secteur Nf :**

- les extensions, transformations de bâtiments à condition qu'elles soient liées à des activités hippiques et dans la limite de 30% de la SHON comptée à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.
- les installations légères et démontables liées aux activités hippiques à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.

**> Dans le secteur Nh :**

pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire comptés par rapport à l'emprise à la date à partir de laquelle le PLU est opposable ;
- la création d'annexes<sup>\*17</sup> d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHON situés à une distance maximum de 10 m de la construction existante.

**> Dans le secteur Np :**

- les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de l'autoroute.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » pour toute la zone N et les secteurs Nc ,Nd, Ne, Nf, Nh et Np :*

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

---

<sup>17</sup> Voir Définition

- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

### ARTICLE N3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les nouveaux accès et les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur utile d'au moins 4 m.

En particulier, les voies en impasse, doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de se retourner.

Le nombre des accès peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Une construction ou une activité pourra être refusée si son accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les voies publiques ou privées communes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

ARTICLE N4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

---

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

*4.2- Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

*a) Eaux usées*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Toute nouvelle construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur.

*a) Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. (Articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

*b) Autres réseaux*

Les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

ARTICLE N5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

#### ARTICLE N6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- de 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les chemins ruraux et voies communales,
- de 10 m pour les routes départementales, autres que la RD 152;
- de 75 m par rapport à l'axe de la voie de la RD 152 **et dans le respect de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme,**
- de 100 m par rapport à l'axe de la voie de l'A6, **et dans le respect de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme,**

Dans le cadre d'extension de construction existante, celle-ci doit être réalisée dans le prolongement de la façade principale existante en respectant le retrait existant par rapport à la voirie.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

#### ARTICLE N7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions devront être implantées avec un recul d'au minimum la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres, des limites séparatives.

Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 30 m par rapport aux espaces boisés classés.

Les extensions des constructions sont interdites dans la bande des 50 m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares.

#### ARTICLE N8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Sans objet.

#### ARTICLE N9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

**>Dans le secteur Nc :**

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 25% de l'emprise au sol supplémentaire

**>Dans les secteurs Nd et Nf :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

**>Dans le secteur Nf :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la SHON supplémentaire comptés par rapport à l'emprise à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.

**>Dans le secteur Nh :**

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire comptés par rapport à l'emprise à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.

**> Dans le secteur Ne:**

La création de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées au sport et aux loisirs dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

#### ARTICLE N10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 7 mètres au faitage.

La hauteur des annexes\* ne doit pas excéder 5 mètres au faitage par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain).

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

#### ARTICLE N11

##### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent pas leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments sans ou avec vues, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les annexes seront traitées comme les façades et pignons des constructions avoisinantes.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

#### ***Bâtiments remarquables***

Un bâtiment remarquable a été identifié comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme. Ces derniers doivent être préservés. Il s'agit de :

- n° 47 : mur de clôture à l'arrière du 47, rue de Fontainebleau

L'extension et l'aménagement de cette construction précédemment citée est admis dans le respect du style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

### 11.2 Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 30° et 40° et ne comporter aucun débord sur pignon.

#### **Dans l'ensemble de la zone N:**

Les toitures terrasses sont interdites.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne à fronton ou à croupe ou des châssis de toit. La somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles plates petit moule, dites « tuile de Bourgogne » de ton vieilli.



Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit d'une construction d'un apport architectural significatif.

### *11.3 Volumes - percements*

Les débords sont interdits sur la façade principale (balcons sur rue).

### *11.4 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux*

Les façades et pignons seront traités, soit en pierre du pays, soit enduit en mortier gratté ou taloché et de teintes naturelles, soit en briques de parement rustiques flammées.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe<sup>18</sup>, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.

## MATERIAUX

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter aux tons référencés en annexe.

Les couleurs blanches et noires sont interdites ainsi que les teintes vives ou brillantes.

Dans le cadre d'une extension de construction ou la réalisation d'une nouvelle construction, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.

## COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter aux tons référencés en annexe.

Pour les couleurs des menuiseries extérieures se référer à la planche de couleur mise en annexe.

Les ferronneries seront dans les mêmes teintes auxquelles s'ajoute le noir.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction ou d'harmonisation avec une construction existante en bon état, ou s'il s'agit d'un pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région ou d'un projet d'architecture contemporaine, sous réserve que son intégration dans l'environnement architectural existant ait été particulièrement étudié et que le projet ait reçu l'accord des autorités compétentes.

### *11.5 Clôtures*

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Grillages avec ou sans soubassement, doublé d'une haie de verdure. Dans le cas où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20 m de hauteur. L'emploi de treillage de bois est autorisé, lisses à un ou deux cours sur poteaux avec ou sans soubassement, le tout teint en blanc cassé.

Mur de maçonnerie de moellons enduits à pierre nue ou mur en aggloméré de ciment, enduit soit de mortier taloché ou gratté et de teintes naturelles, soit en briques de parement rustiques flammées, avec chapeau à tuiles plates.

La hauteur maximum de la clôture ne pourra pas excéder 2m.

---

<sup>18</sup> Voir définition

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera prise au point le plus bas de la clôture.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus.

### 11.6 Divers

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, industriel ou artisanal ou d'entrepôt, pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires devront être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et leurs formes avec la construction. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume du logement ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée (35°) sera tolérée pour les vérandas et les annexes.

Les grilles de protection des ouvertures, les grilles de garde-corps de rampes d'escalier visibles des rues seront en fer peint non ouvragé à barreaudage vertical et parallèle au plan de la façade, peintes de même couleur que les menuiseries principales ou en noir.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les effets de volute<sup>19</sup> ou de grilles ouvragées à «l'espagnole» sont interdits.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

---

#### ARTICLE N 12

#### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

---

#### ARTICLE N 13

#### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

#### **Protections :**

Les éléments du paysage à préserver, les plantations d'alignement et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

---

<sup>19</sup> Voir définition

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres

**Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

**>Dans les secteurs Nd et Ne :**

Les espaces libres de constructions et de circulation doivent représenter au moins 50 % de la superficie de la propriété.

Tous les aménagements légers de surface seront accompagnés obligatoirement d'un traitement paysager.

Les plantations existantes doivent être conservées.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour au moins deux places.

**> Pour le secteur Nh:** Les espaces libres de constructions et de circulation doivent représenter au moins 45 % de la superficie de la propriété.

Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.

Les plantations existantes doivent être conservées.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

La marge de recul des constructions devra être traitée en espace vert paysager.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) d'essences locales (voir liste en annexe) est encouragée :

- le long de la façade des parcelles,
- à l'intérieur des clôtures sur rue,
- en fond de parcelle constituant l'enveloppe urbaine,
- sur la façade de terrain ouvrant sur une voie circulée ou un chemin piétonnier,
- sur la façade de terrain ouvrant sur un espace public.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

ARTICLE N 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

---

Le COS est fixé à 0,05 pour les secteurs Nc, Nd, Ne, Nf, Nh.

**PARTIE 5**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A recouvre les espaces agricoles du territoire communal. Elle est destinée à offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes et l'accueil de nouvelles activités agricoles.

La zone A comprend un secteur Ac dans lequel sont autorisées les constructions à vocation agricoles.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantations d'alignement** » en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

### ARTICLE A1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

##### > Dans la zone A :

- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

##### > Dans le secteur Ac :

- les constructions à usage d'activités industrielles qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article A2.
- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » pour toute la zone A et le secteur Ac :*

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

### ARTICLE A2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires d'intérêt collectif liées à la voirie, à la gestion forestière et au transport de l'énergie électrique.
- Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

> Dans le secteur Ac :

- les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à des exploitations agricoles et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON. Les constructions neuves doivent être implantées à proximité directe des corps de ferme ou des constructions existantes le cas échéant, et ce afin de constituer un regroupement architectural.
- les extensions, transformations de bâtiments existants à vocation artisanale, commerciale, de bureaux et les entrepôts liés aux activités agricoles dans la limite de 50 % de l'emprise au sol comptée à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les activités industrielles en lien avec les activités agricoles.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » pour toute la zone A :*

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

#### ARTICLE A3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3m.

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

#### VOIES

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur de plate-forme de 8m minimum.

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

Les voies en impasse de plus de 50m devront se terminer par un aménagement permettant aux véhicules des services publics de se retourner et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

## Article A4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

---

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

#### *4.1- Alimentation en eau potable*

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

#### *4.2- Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

##### *e) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

##### *f) Eaux pluviales*

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un pré traitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble*

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Dans le cas de la restauration d'une construction existante, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut-être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.



ARTICLE A5  
LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A6  
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement. Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- pour les chemins ruraux et voies communales : 10 m au minimum par rapport à l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise qui s'y substitue ;
- pour les routes départementales, autres que la RD 152 : 10 m au minimum par rapport à l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise qui s'y substitue ;
- pour la RD 152 : 75 m au minimum par rapport à l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise qui s'y substitue **et dans le respect de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme,**
- pour l'autoroute : 100m de part et d'autre de l'axe de l'A6 **et dans le respect de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme,**
- et pour la voie ferrée : en retrait de 10m minimum de part et d'autre de la plateforme de la voie ferrée.

Les extensions des constructions se feront dans le prolongement de la construction existante sans rapprocher davantage l'alignement.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A7  
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions à destination d'habitation dont celles liées à l'activité agricole, devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les constructions à usage agricole, hors habitations liées à l'activité agricole, devront être implantées :

- soit en limite séparative lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une autre zone agricole ou naturelle (A et N)
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres. Ce retrait minimum est porté à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 10 ou 15 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructures, dont la SHON n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.*

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A8  
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Sans objet.

ARTICLE A9  
L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Sans objet.

ARTICLE A10  
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions à usage de logement, par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

La hauteur totale des autres constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves,...).

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

ARTICLE A 11  
L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### *11.1 Règles générales*

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent pas leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture atypique, étrangère à la région est interdite.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact ou être dans la continuité des bâtiments existants.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier. Quant aux bâtiments neufs, ils pourront être conçus, soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné.

Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel devront s'inspirer directement de l'architecture ancienne locale (volumétrie, forme et pentes des combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région. Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse des projets architecturalement homogènes. Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent tant par leurs matériaux que par leur forme.

Enfin, un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

### *11.2 Les toitures*

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les bâtiments à usage agricole, le bac acier est autorisé.

Pour les constructions à usage de logement :

A l'exception des annexes<sup>20</sup>, les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants et ne comporter aucun débord sur pignon.

La pente des toitures des habitations doit être comprise entre 35 et 45°

Les couvertures des constructions à pentes doivent être réalisées en tuiles ou similaires de teinte naturelle sans addition de colorants.

Les annexes<sup>21</sup> et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée ou par une toiture terrasse, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage.

### *11.3 Parements extérieurs*

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.

Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements...) seront faites en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.

### *11.4 Les clôtures*

Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Leur hauteur ne pourra excéder 2m.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués -, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus.

### *11.5 Les constructions destinées aux activités et aux bâtiments agricoles*

Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (La teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert.). Le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

### *11.6 Divers*

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou placées en des lieux non visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques doivent ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille. L'implantation de toute antenne dont une dimension excède 1m est soumise à déclaration préalable.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## ARTICLE A12

---

20 Voir définition

21 Voir définition

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE A13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

**Protections :**

Les éléments du paysage à préserver, les plantations d'alignement et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public.

**Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (voir liste en annexe).

Les marges de recul entre les bâtiments et l'alignement ou l'axe des voies publiques doivent, lorsque les conditions de visibilité le permettent, être aménagées en espace vert. On aura recours à des plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.

Un relevé préalable des espaces libres et plantations existants est exigé dans les cas d'extensions : extension d'un bâtiment existant ou construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain.

Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est encouragée, tout particulièrement à l'intérieur des clôtures sur rue, façade de terrain ouvrant sur un cheminement piétonnier; façade de terrain en covisibilité d'un panorama naturel, d'un bâti remarquable; façade de terrain ouvrant sur des aires de stationnement extérieur.

Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors de la demande du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

ARTICLE A14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10

---

Il n'est pas fixé de règle.

# ANNEXES

## ANNEXE 1 – DEFINITIONS

### A

#### ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

#### ALIGNEMENT

Limite entre une propriété et une voirie publique ou privée.

#### AMELIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

#### ANNEXES

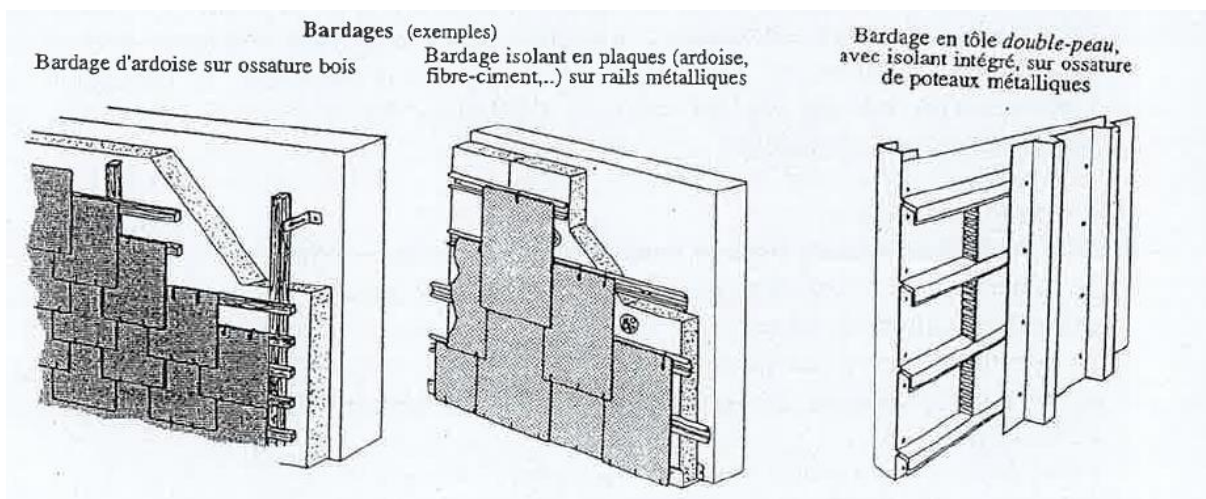
Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de SHOB et de moins de 5 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...)

### B

#### BARDAGE

- revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier laqué ou en aluminium.



---

## C

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.

### **CONSTRUCTION ISOLEE**

Une construction est dite isolée lorsqu'elle est isolée de la construction principale.

---

## D

### **DESSERTE D'UN TERRAIN**

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

### **DEPOTS ET DECHARGE**

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

---

## E

### **EMPRISE AU SOL**

Surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

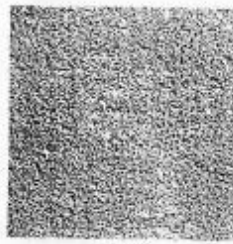
### **ENCADREMENTS DE BAIE**

Désigne toute bordure saillante, moulurée peinte ou sculptée autour d'une baie mais aussi d'un panneau, d'une porte, d'une ouverture.

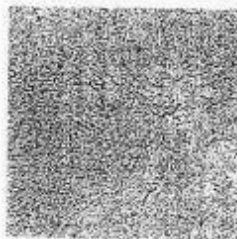


**ENDUITS EXTERIEURS**

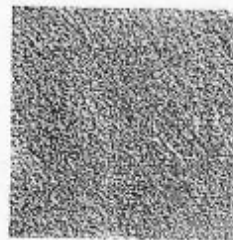
- les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.
- o finitions autorisées : enduit gratté, taloché ou lissé



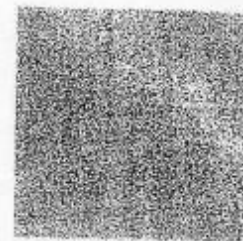
**gratté**  
Avec une taloche ou la tranche de la truelle.



**taloché**  
Avec une taloche en bois ou en plastique perforé.

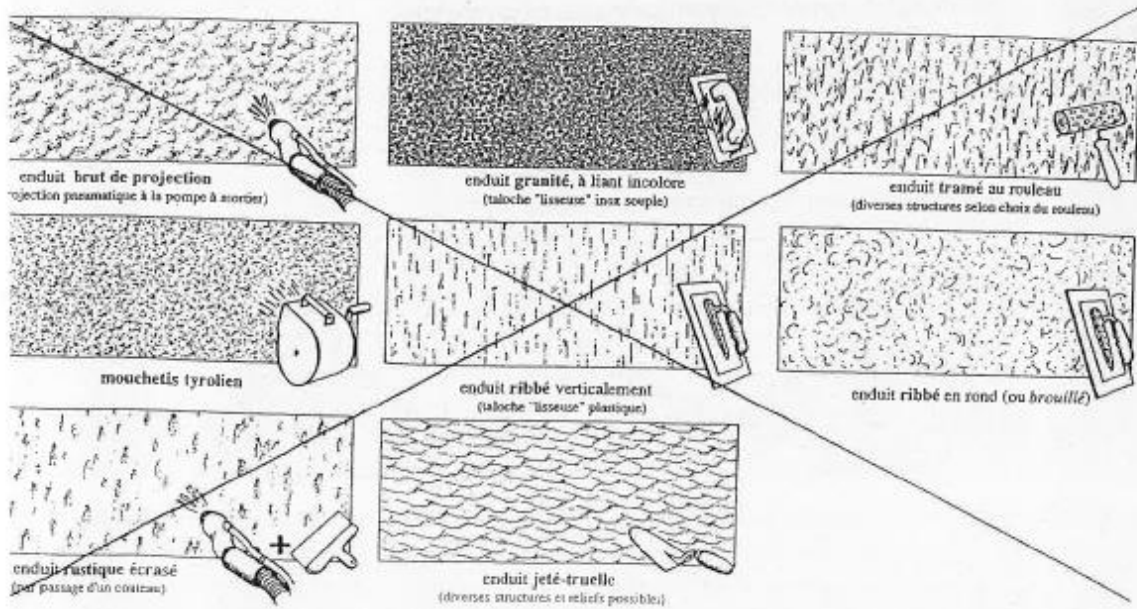


**brossé**  
Avec une brosse métallique ou de chiendent.



**lissé**  
Avec une lisseuse métallique ou le dos de la truelle.

- o finitions interdites : enduit brut de projection, rustique écrasé, jeté-truelle, mouchetis tyrolien, granité, tramé ou ribbé.



**ESPACES BOISES CLASSES**

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

**ESPACES VERTS**

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que se soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

## F

**FAITAGE**

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.

**FAÇADE**

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

**FAUX PANS DE BOIS**

Il s'agit de pans de bois non constitués de bois mais de matériau imitant le bois tel décor en ciment imitant les veines du bois, décor peint

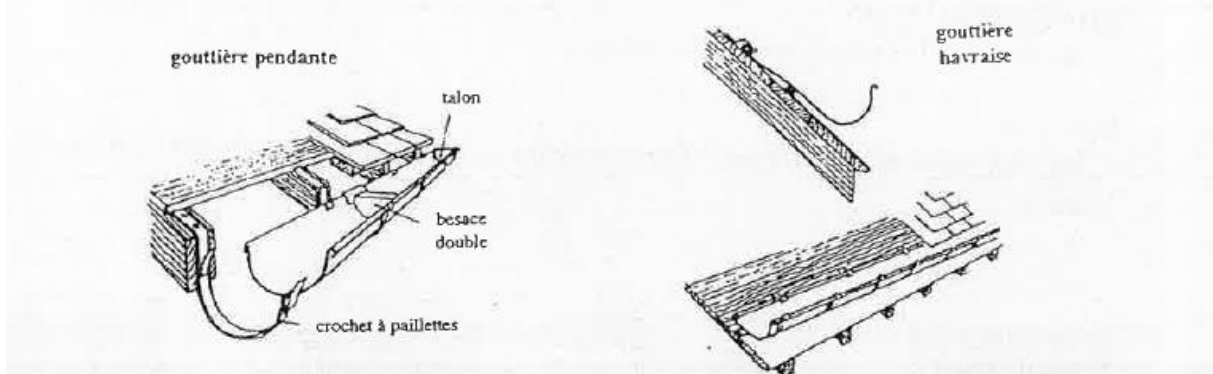
**FENETRE OU CHASSIS DE TOIT**

Ouverture inscrite dans la pente de la toiture.

## G

**GOUTTIERE**

- **pendante** : élément recueillant les eaux pluviales de la toiture, fixé en débord par des crochets ou des supports,
- **havraine** : élément recueillant les eaux pluviales reposant sur le versant de la toiture.



## H

**HAUTEUR**

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 10% de la superficie du dernier niveau de la construction.

**HQE**

Voir cahier de recommandations environnementales

**L****LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE**

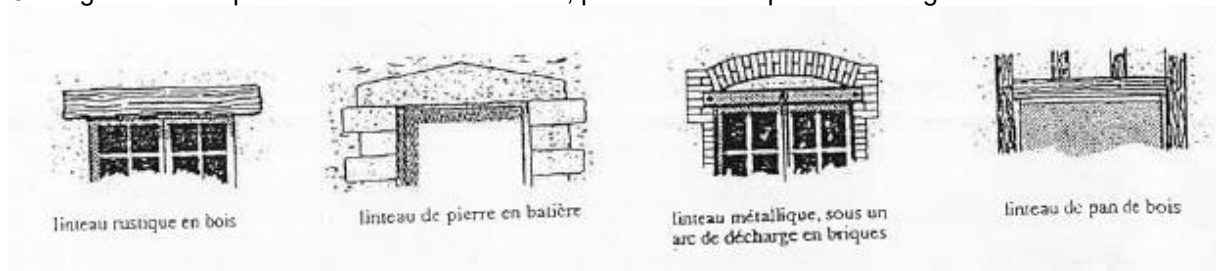
Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

**LIMITE DE FOND DE PARCELLE**

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

**LINTEAU**

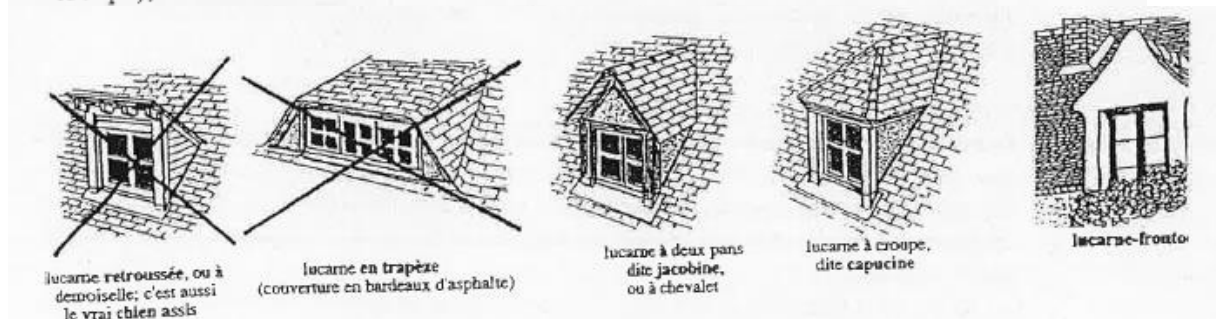
Ouvrage située en partie haute d'une ouverture, permettant le report des charges sur les côtés.

**LUCARNE**

Ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

Formes de toiture de lucarne :

- Lucarnes interdites : chien assis, en trapèze,
- Lucarnes autorisées : lucarne à chevalet (à deux pans), à capucine (à trois pans ou à croupe), lucarne à fronton.

**M****MARGE DE REcul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

**P****PROPRIÉTÉ**

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

**PIGNON**

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

#### PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

## R

#### RETRAIT

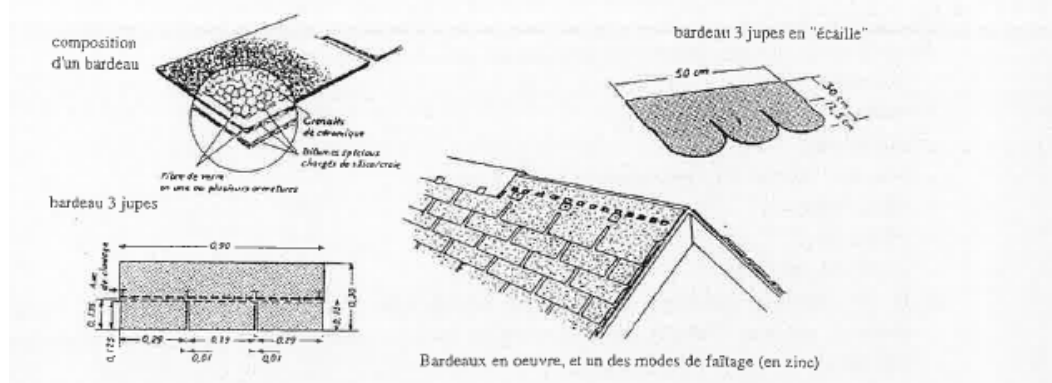
On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

## S

#### SHINGLE (OU BARDEAU BITUMEUX)

- panneau léger, composé d'un matériau d'armature (feutre de fibres, voile de verre, etc.), imprégné et surfacé de bitume, et couvert de fins granulats naturels ou teintés. Les bardeaux les plus courants ont une dimension de 90x30 ou 33cm et présentent une découpe en jupes correspondant à l'aspect de trois ardoises juxtaposées.



#### SOL NATUREL

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

#### SOUCHE

Maçonnerie d'un conduit de cheminée, située au-dessus de la toiture.



#### SURFACE DE PLANCHER OU SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (SHOB)

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'une construction, calculée à partir du nu extérieur des murs au niveau supérieur des planchers finis. Elle comprend les combles et sous-sols, aménageables ou non pour l'habitation ou d'autres activités, ainsi que les balcons, les loggias et les toitures-terrasses (sauf terrasses extérieures de plain-pied) Pour le calcul exact, il faudra se reporter au Code de l'Urbanisme.

### SURFACE HORS OEUVRE NETTE (SHON)

Surface hors œuvre brute de laquelle ont été déduites les surfaces hors œuvre :

- des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés pour le stationnement des véhicules,
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production.

Pour le calcul exact, se reporter à l'article R 112 - 2 du code de l'Urbanisme.

## T

### TERRAIN

Voir *Unité foncière*

### TERRAIN D'ANGLE

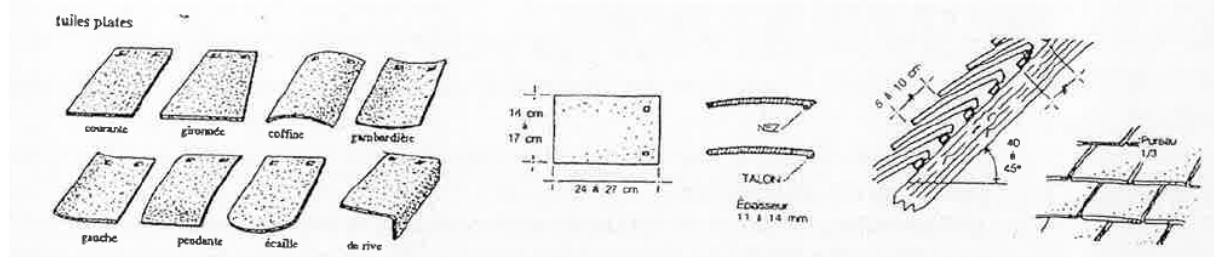
Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de 2 voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

### TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

### TUILES PLATES

- tuiles simples, planes et de forme rectangulaire, munies à une extrémité de *talons* ou de *nez d'accrochage*, et de trous pour une fixation par clouage. Les tuiles dites petit moule ont des dimensions allant de 14x24 à 17x27cm. Posées à joints croisés, à raison de 65 à 80 au m<sup>2</sup>, leur recouvrement s'effectue aux deux tiers, laissant un seul tiers visible (pureau).



### UNITE FONCIERE

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

## V

**VOIE**

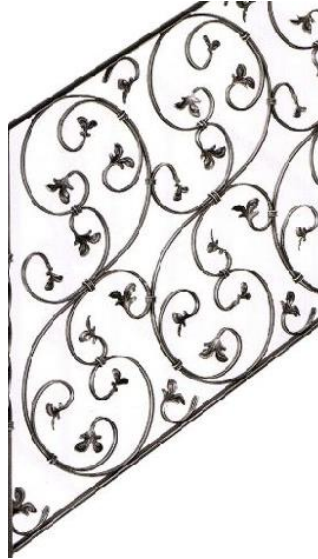
Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

**VOIE DE DESSERTE INTERNE**

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

**VOLUTE**

motif d'ornementation, constitué par un enroulement en forme de spirales.

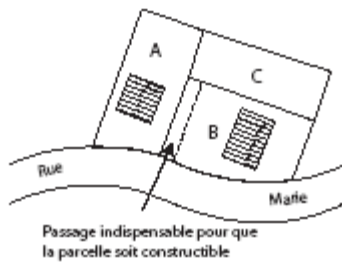


## ANNEXE 2 – ILLUSTRATIONS-TYPES DU REGLEMENT

### ARTICLE 3

- Il assure le désenclavement des parcelles et la bonne circulation

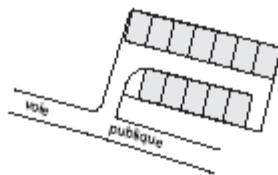
#### ACCÈS



- Les parcelles A et B ont un accès direct sur la voie. Le propriétaire de la parcelle C qui est enclavée doit obtenir un passage sur fond voisin (application de l'article 682 du Code Civil)

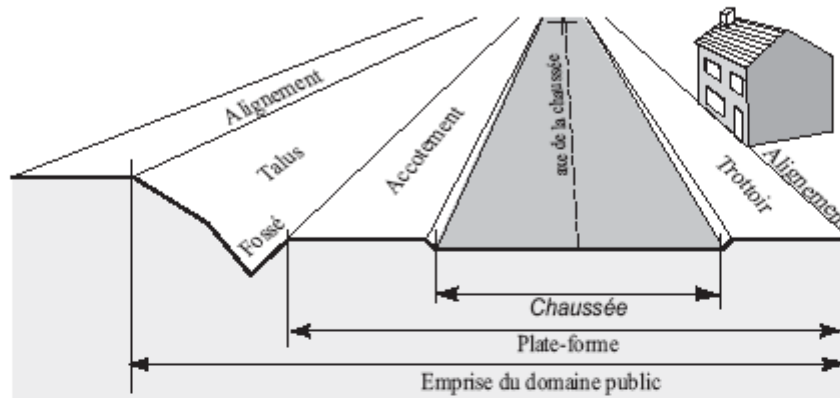
Ce passage doit avoir plus de 4 mètres

- Sorties de garages



## ARTICLE 6

### LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



■ *"L'alignement" correspond à la limite du domaine public.*

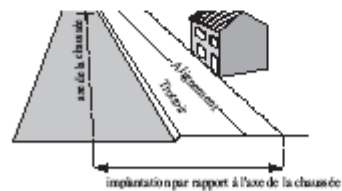
*Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)*

*Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement*

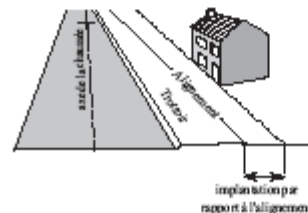
*"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit*

### MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ *Par rapport à l'axe de la chaussée*



■ *Par rapport à l'alignement*



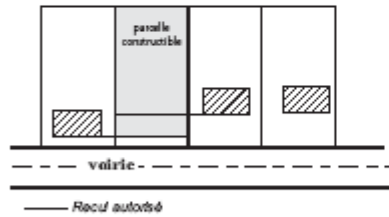
SOREPA



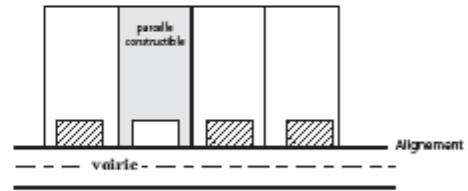
## ARTICLE 6

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)

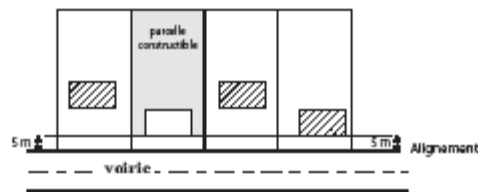
### IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN REcul IDENTIQUE A L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines

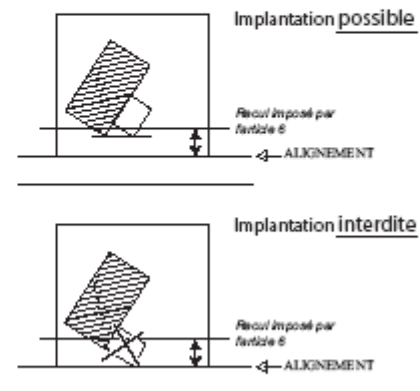
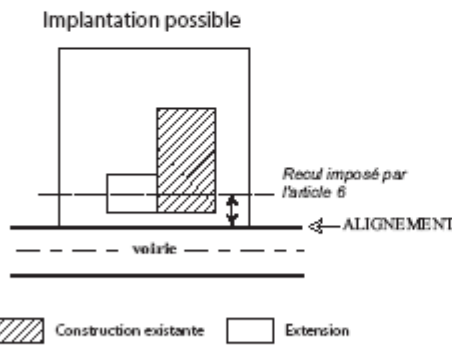


Implantation à l'alignement



Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

### L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT



SOREPA

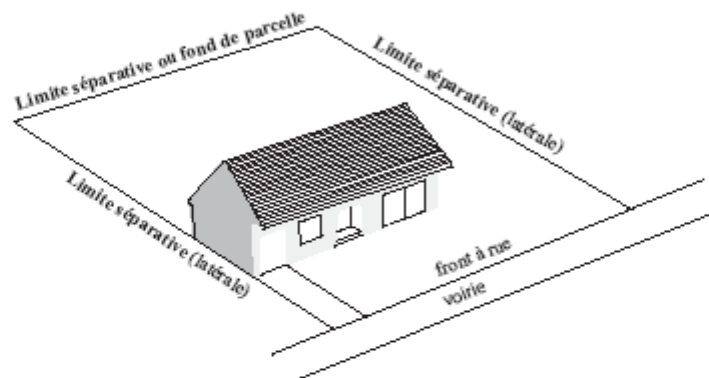
## ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

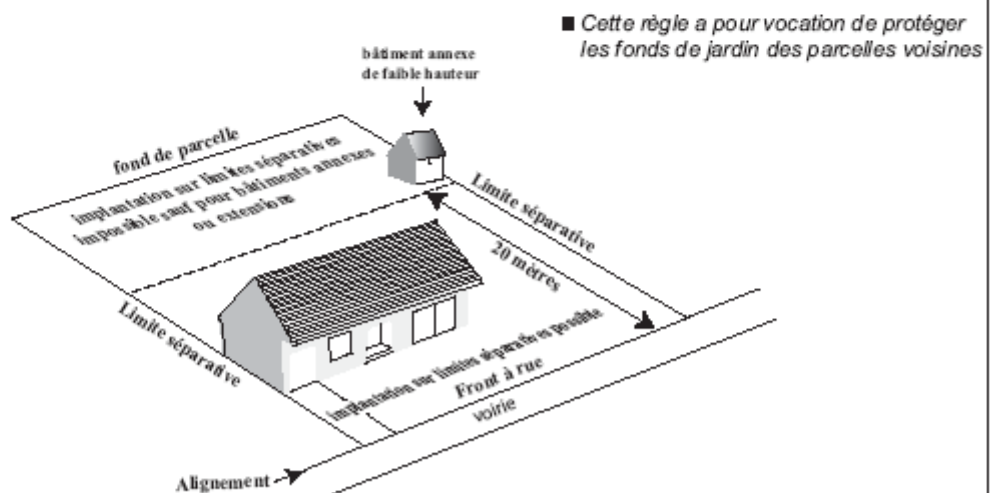
Cet article du règlement est important. il permet :

- de maîtriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)
- de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)
- de prévenir certains conflits entre propriétaires

### DEFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



### CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU RECUK IMPOSÉ

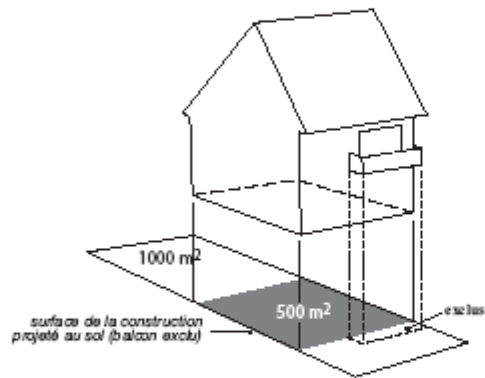


SOREPA

## ARTICLE 9

■ Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



SOREBA

## ARTICLE 10

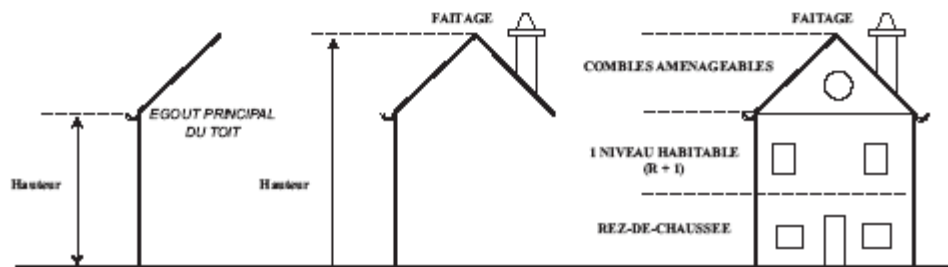
*L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.*

*L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de :*

*- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique*

### HAUTEUR ABSOLUE

*Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faitage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.*



SOREPA

## ARTICLE 11

■ *L'article 11 régleme l'aspect extérieur des constructions.*

### LUCARNES



*Lucarne à deux pans  
dite jacobine,  
ou à chevalet*



*Lucarne à croupe  
dite capucine*

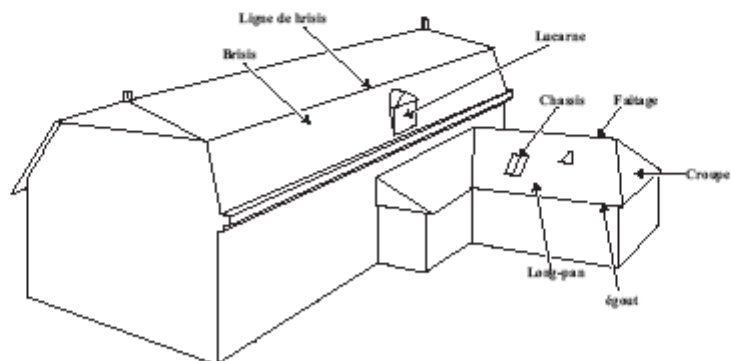


*Lucarne-pignon,  
ici à fronton triangulaire*

*Les Lucarnes sont des ouvrages permettant d'éclairer et de ventiler des pièces en comble.  
Elles ne doivent pas devenir de fausses surélévations et, pour cela, doivent rester à lignes dominantes verticales.  
Elles peuvent être à chevalet ou à croupe (à la capucine).*

*En général, elles sont implantées en toiture entre les fermes de charpentes,  
ce qui explique leurs dispositions souvent régulière et  
qui ne correspond pas forcément au percement des ouvertures de façade.*

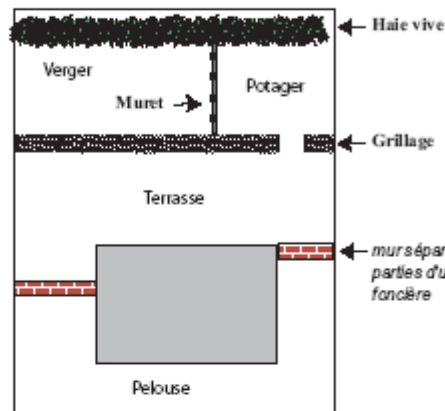
### Définition de quelques termes architecturaux



SOREPA

## ARTICLE 11

## LES CLÔTURES

*"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)*

Ouvrage ne constituant pas une clôture

- La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation-espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

## DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration idem pour les clôtures de chantier

Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

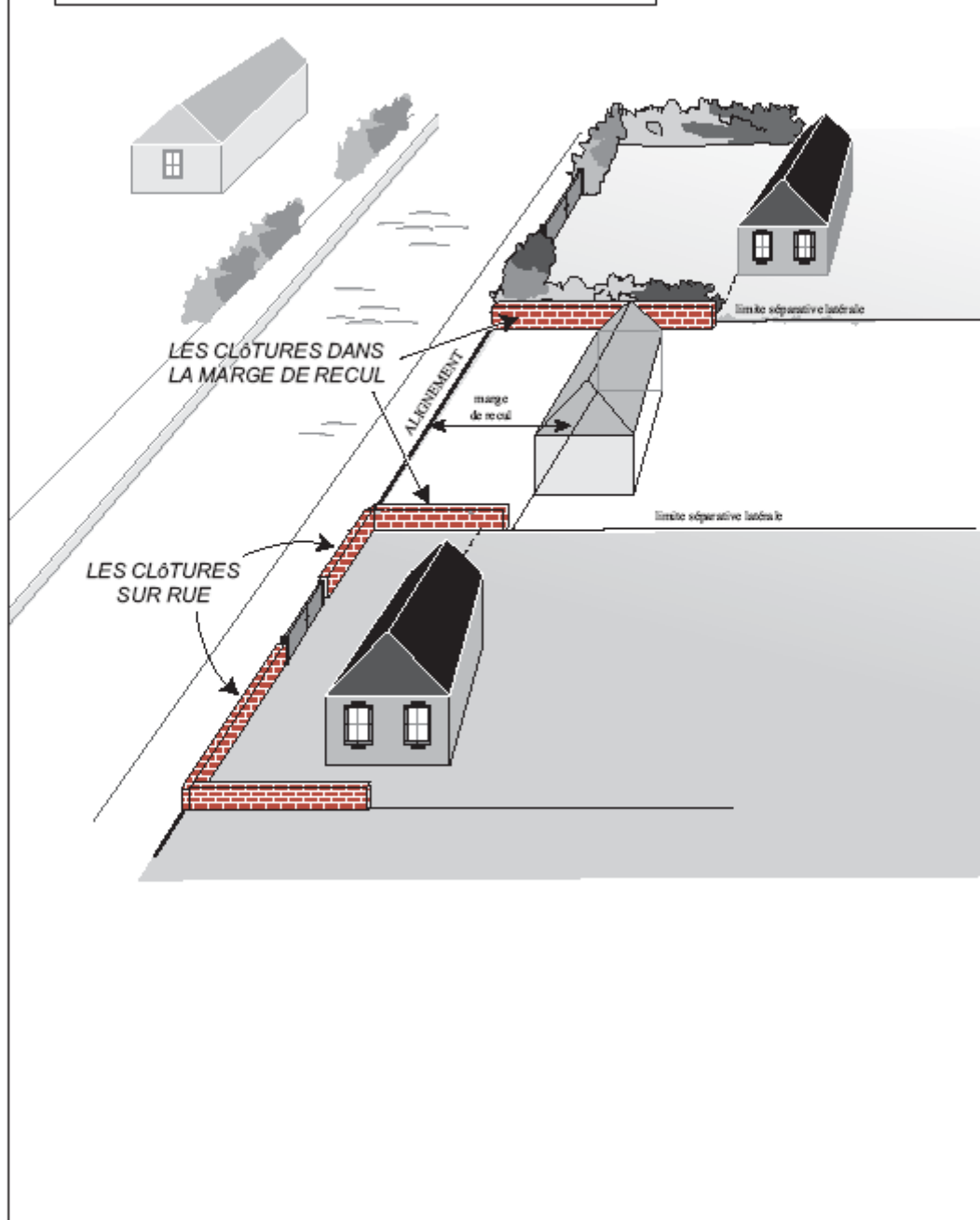
Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.

SOREPA

# ARTICLE 11

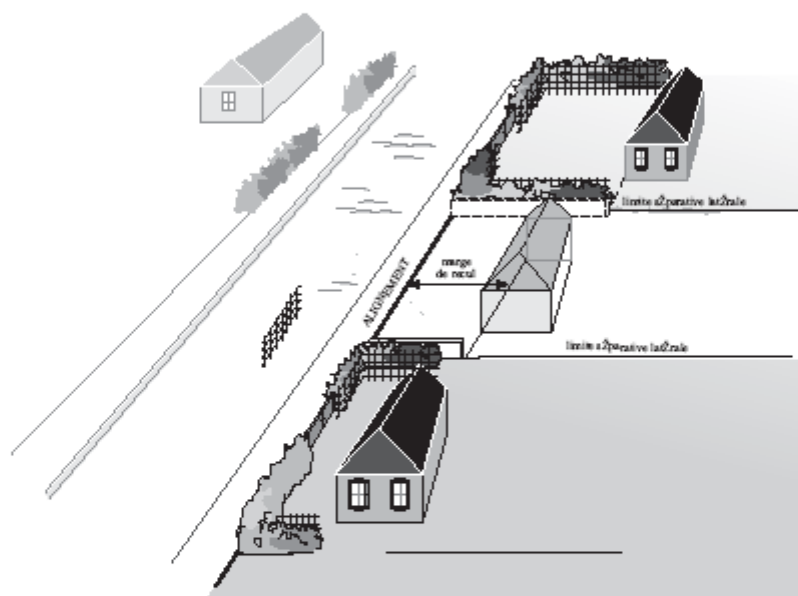
## LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul



SOREPA

## ARTICLE 11

### LES CLÔTURES CONFORTEES DE HAIES VIVES



SOREPA



## ANNEXE 3 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Ce cahier de recommandations environnementales est destiné aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme.

Il est uniquement informatif et se réfère à la **démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)**.

Il peut vous aider à concevoir et à construire votre habitation dans la recherche d'un respect des ressources de notre planète, d'une optimisation des dépenses d'énergie et de la minimisation des risques pour la santé.

La démarche de la « construction durable » repose sur le concept de la Haute Qualité Environnementale (HQE) qui vise à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement tout en assurant à l'intérieur du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.

La **démarche HQE** a été fondée sur une logique de hiérarchisation d'exigences environnementales qui se résument en **14 cibles** regroupées autour de **quatre grands domaines d'intervention** :

- l'éco-construction,
- l'éco-gestion,
- le confort,
- la santé.

<b>LES 14 CIBLES DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS</b>	
<b>Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur</b>	<b>Créer un environnement intérieur satisfaisant</b>
<b>L'ECO-CONSTRUCTION :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat</li> <li>• le choix intégré des produits et des matériaux de construction</li> <li>• un chantier à faibles nuisances</li> </ul>	<b>LE CONFORT :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hygrométrie (humidité)</li> <li>• acoustique</li> <li>• visuel</li> <li>• olfactif</li> </ul>
<b>L'ECO-GESTION :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de l'énergie</li> <li>• de l'eau</li> <li>• des déchets d'activités</li> <li>• de l'entretien et de la maintenance</li> </ul>	<b>LA SANTE :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les conditions sanitaires des espaces</li> <li>• la qualité de l'air</li> <li>• la qualité de l'eau</li> </ul>

**Une opération HQE peut amener :**

- de **30 à 50 % d'économie d'énergie** grâce à :

- une conception judicieuse du bâtiment (orientation, forme, optimisation de l'éclairage naturel et des parois vitrées, protections solaires...)
- des technologies de construction performantes : isolation renforcée des façades, volets isolants, surventilation nocturne...
- des équipements performants : chaudière à haut rendement, lampes et équipements ménagers à basse consommation, thermostat et robinets thermostatiques,...

- de **20 à 50 % d'économie d'eau** grâce à :

- des équipements performants : mitigeurs, économiseur d'eau sur les robinets, chasse d'eau à double flux, équipements ménagers à faible consommation, réducteur de pression ...
- la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le nettoyage...

- Un **bien-être non quantifiable** des utilisateurs grâce :

- à l'utilisation de produits incorporant peu de solvants,
- à l'utilisation de matériaux sains (bois, isolants naturels, produits NF-environnement ...),
- à des dispositions constructives assurant le confort d'été et évitant les effets de parois froides,
- des équipements respectant les règles techniques en termes de renouvellement d'air, humidité, température, etc..., contribuant à l'amélioration de l'air intérieur.

**Nous vous présentons ci-après une série de cibles HQE  
sur lesquelles vos choix pourront intervenir.**

---

**PRESENTATION DETAILLEE DES CIBLES HQE**

---

**> L'Eco-Construction**

---

**cible n°1 : la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat**

Cette cible concerne l'utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site, la gestion des avantages et désavantages de la parcelle, l'organisation de celle-ci pour créer un cadre de vie agréable, et la réduction des risques de nuisances entre le bâtiment et son milieu.

La prise en compte de paramètres tels que l'orientation de l'habitation vis-à-vis de la course du soleil, l'orientation vis-à-vis du vent, le relief, la végétation existante, la nature du sol, et du sous-sol, les eaux superficielles, les constructions environnantes, permet d'accroître la qualité du bâtiment.

Le traitement des espaces verts peut jouer un rôle vis-à-vis de l'ensoleillement, du confort et de l'intégration paysagère du bâtiment (par exemple : la plantation d'essences à feuilles caduques pour protéger les façades exposées et laisser passer les rayons du soleil en hiver).

La préservation de la perméabilité des sols en travaillant sur la parcelle, en privilégiant le végétal, en étudiant la gestion des eaux de pluie, permet de limiter le recours à l'assainissement communal.

**cible n°2 : le choix intégré des procédés et produits de construction**

Les nombreux éléments d'une construction peuvent avoir des impacts importants sur l'environnement, sur le confort des utilisateurs, ainsi que sur leur santé.

Dans la démarche "HQE", le choix des matériaux est fondé sur un ensemble de critères techniques, économiques et environnementaux résumée par une appellation Eco Label qu'il convient de privilégier.

**cible n°3 : les chantiers à faibles nuisances ou « chantiers verts »**

Selon leur taille, les chantiers sont plus ou moins sources de nuisances pour les riverains qui subissent le bruit, les poussières, les boues, les gênes causées par les mouvements d'engins et les livraisons, ainsi que la dégradation d'aspect du site.

La lutte contre la pollution de l'air, de l'eau et des sols, consistera à réduire les substances rejetées, qu'elles soient de nature solide, liquide (boues, huiles de coffrage, ...) ou gazeuse (poussières de ciment, solvants, peintures, ...).

## > L'Eco-Gestion

---

### **cible n°4 : la gestion de l'énergie**

La réduction de la consommation de l'énergie passe tout d'abord par une bonne isolation du bâtiment (fenêtres, murs) et l'optimisation de l'apport en lumière naturelle.

Au niveau des équipements de la maison, notamment les équipements électroménagers, il est possible de les choisir en fonction de leur consommation en électricité grâce aux informations données par l'étiquette énergie.

La réduction des consommations de chauffage dépend de la qualité et des performances de l'installation ainsi que son entretien régulier (par exemple : entretien régulier des chaudières).

L'installation d'un thermostat associé à un programmateur est un autre moyen de faire des économies d'énergie.

La bonne gestion de l'énergie passe également par l'utilisation des **énergies renouvelables** :

- **l'énergie solaire** thermique permet de produire de l'eau chaude sanitaire et de l'eau de chauffage grâce aux capteurs. Ce type d'énergie peut assurer 30 à 50% des besoins en eau chaude sanitaire.
- **la géothermie** par l'utilisation de la pompe à chaleur géothermique. Le principe de fonctionnement de cette pompe est de capter la chaleur emmagasinée dans le sol à faible profondeur. La pompe à chaleur géothermique présente des performances intéressantes puisque pour un kilowatt-heure d'énergie électrique consommé, trois à quatre kilowatt-heure de chaleur sont restitués.
- **le bois** constitue également une source d'énergie renouvelable (à condition que les forêts dont il provient soient entretenues et régénérées). Il peut être utilisé utilement à mi-saison ou en chauffage d'appoint (veiller à ce qu'il soit labellisé « NF Bois de Chauffage »). Il existe néanmoins des chaudières à bois performantes qui portent le label « Flamme verte ».

### **cible n°5 : la gestion de l'eau**

Une gestion efficace de l'eau peut se prévoir au moment de la conception d'un bâtiment.

#### **L'économie en eau potable**

De nombreux équipements économes en eau permettent une meilleure gestion et des économies de consommation.

Ces dispositifs sont de différents types :

- réducteurs de pression permettant de régulariser le débit et de limiter la pression au point de distribution et ainsi éviter un vieillissement prématuré de certains composants,
- chasses d'eau équipées d'une commande sélective de 3 ou 6 litres,
- robinets mitigeurs pour fournir rapidement une eau à la température souhaitée,
- appareils ménagers à faible consommation d'eau.

#### **La gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales**

**Concernant les eaux usées domestiques**, les propriétaires ont l'obligation de se raccorder par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

**Concernant les eaux pluviales**, il s'agit de retenir au maximum les eaux à la parcelle :

- par **infiltration dans le jardin** si la nature du sol le permet,  
Une forte végétalisation des espaces extérieurs et l'aménagement de cheminements piétonniers perméables (grâce à l'utilisation de matériaux tels que le gravillon, le sable ou des dalles) favorisent la limitation du ruissellement des eaux pluviales.
- par **rétenion dans des cuves** (installation de citernes étanches),  
Les eaux de pluie récupérées et stockées dans une citerne peuvent être utilisées par exemple pour l'arrosage du jardin.
- par **rejet dans des bassins d'agrément**.

La récupération des eaux de pluie permet de limiter le rejet des eaux de ruissellement de la parcelle dans le réseau urbain et ainsi éviter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.

**cible n°6 : la gestion des déchets d'activité**

**Favoriser le tri sélectif et la valorisation des déchets**

Les déchets peuvent être valorisés de plusieurs manières selon leur nature :

- valorisation organique par compostage ou méthanisation pour les déchets verts.
- valorisation de la matière pour les papiers, cartons, verres et métaux, recyclés dans le processus de fabrication ou récupérés pour une réutilisation,
- valorisation énergétique pour l'ensemble des catégories de déchets, incinérés dans une usine où l'énergie sera récupérée,
- collecte particulière pour les déchets toxiques (acides, matières inflammables, carburants, lubrifiants, désherbants, peintures et solvants...) à déposer en déchetterie

Pour le tri sélectif des déchets organisé sur la commune, il convient de prévoir un espace suffisant pour accueillir les bacs des différentes collectes.

## > Le Confort et la Santé

---

### **cible n°8 : le confort hygrothermique**

Le confort hygrothermique est la sensation d'une personne par rapport à la température et à l'humidité ambiantes du local dans lequel elle se trouve.

La démarche "HQE" cherche donc à optimiser les consommations et les économies d'énergie en même temps qu'à apporter le "bien-être".

Afin de favoriser le confort hygrothermique il convient de :

- bénéficier au mieux des apports solaires en hiver tout en les limitant en été grâce à une bonne orientation et une bonne isolation du vitrage,
- renouveler l'air en veillant à ce que l'humidité reste comprise entre 30 % et 70 % afin que l'hygrométrie n'influe pas sur le confort ambiant.

### **cible n°9 : le confort acoustique**

Pour parvenir à un niveau de confort acoustique satisfaisant à l'intérieur d'un bâtiment, il convient de prendre certaines précautions dès sa conception car les solutions curatives sont beaucoup plus onéreuses notamment :

- privilégier des matériaux absorbants afin de diminuer la réverbération des bruits (sur plafonds, sol, parois, double vitrage),
- favoriser la végétalisation à l'extérieur qui peut constituer un écran de protection.

### **cible n°10 : le confort visuel**

#### **Favoriser l'éclairage naturel**

L'éclairage naturel est un facteur psychologique important et mieux adapté aux besoins physiologiques de l'homme que l'éclairage artificiel.

L'optimisation des apports de lumière naturelle, des ensoleillements et des vues sera donc étudiée avec une grande attention afin :

- d'assurer un éclairage d'ambiance suffisant sans éblouir,
- de profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes d'été,
- d'offrir des vues agréables sur l'extérieur.

Il y aura un arbitrage à effectuer entre le désir de lumière naturelle, les couleurs recherchées des parois, le coût des surfaces d'ouverture, les risques de déperditions et de surchauffes.

L'augmentation des apports en lumière naturelle peut rendre plus difficile la maîtrise du confort d'été. Dans ce cas, des solutions de protection solaire par l'extérieur éviteront l'échauffement excessif de la façade exposée tout en permettant le rayonnement solaire.

### **cible n°11 : le confort olfactif**

Le confort olfactif consiste en une recherche de la qualité de l'air ambiant par deux moyens :

- la limitation des polluants à la source (par exemple : séparation des locaux déchets, utilisation de matériaux de construction et d'entretien non agressifs),
- une ventilation appropriée des locaux (par exemple : mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée).

**Cibles n°12, n°13 et n°14: la qualité sanitaire des espaces, la qualité de l'air et de l'eau**

**La qualité de l'air d'un bâtiment dépend de la maîtrise des sources de pollutions : par l'air extérieur, par les produits de construction, par les produits d'entretien, par excès d'humidité...**

A titre de prévention, il est conseillé :

- d'utiliser des matériaux de construction et des produits labellisés (Eco Label, marque NF Environnement),
- d'éviter l'utilisation de revêtements favorisant les substances allergisantes (acariens, moisissures...),
- de favoriser l'utilisation de produits et matériaux sans impact sur l'environnement et la santé (par exemple utilisation de peintures naturelles sans solvant),
- de ventiler les pièces pour la qualité de l'air et les excès d'humidité.

> Les contacts

**Ministère de l'Ecologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire**

20, avenue de Ségur  
75 302 Paris Cedex 07

Tél : 01 42 19 20 21

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

**Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)**

27, rue Louis Vicat  
75 015 Paris

Tél : 01 47 65 20 00

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

## ANNEXE 4 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

### 1. BATIR UN PROJET : DEFINIR SES BESOINS

#### 1.1 S'ADAPTER AU TERRAIN

Respecter le lieu d'implantation de sa maison, c'est personnaliser son projet en croisant ses propres envies avec les contraintes du site et de la loi (pente, ensoleillement, végétation existante, accès). Résoudre cette équation, c'est également gérer l'économie de son projet sans faire de concession sur la qualité des matériaux mis en œuvre.

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction. On peut en tirer parti pour bénéficier d'un meilleur ensoleillement et des vues plus lointaines sur l'extérieur. Il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. Implanter la maison au plus près du niveau naturel du sol, en épousant les formes du relief, permet d'éviter des problèmes de tenue de terrain, d'étanchéité et des surcoûts d'aménagement (voirie d'accès, talus).

#### 1.2 ORIENTER SA MAISON

Les critères les plus déterminants sont le parcours du soleil, les vues, les vents dominants. Une maison bien conçue et bien implantée doit permettre de recevoir un maximum de soleil en hiver et un minimum en été pour optimiser les économies d'énergie et pour éviter les surchauffes. Disposer la façade principale au sud-est et exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants, garantit un meilleur confort intérieur et des économies d'énergie.

#### 1.3 OPTIMISER LES ACCES

Au-delà des questions d'ensoleillement et de vues, l'implantation d'une maison est tributaire de la voirie d'accès au terrain.

#### 1.4 S'IMPLANTER SUR LA PARCELLE

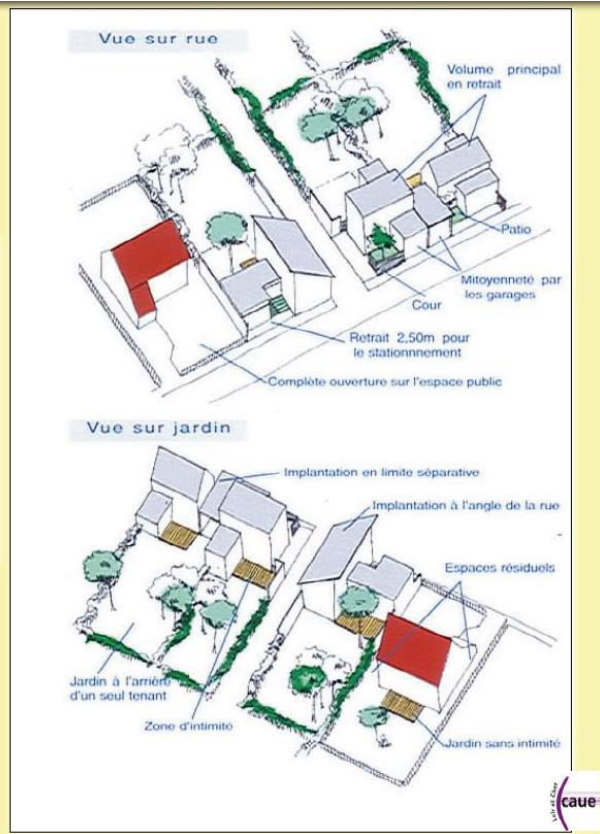
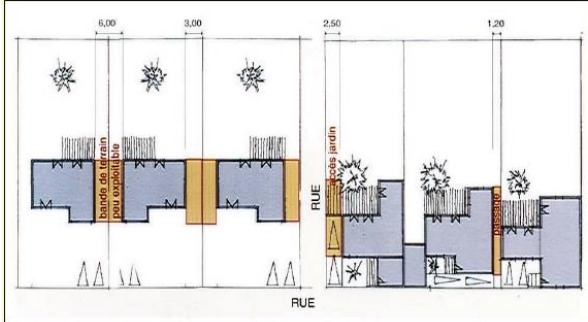
Hormis les contraintes données par la loi et la structure du terrain, il faut s'implanter par rapport à l'ensoleillement, les vues et les constructions voisines. Il faut également penser à l'extension possible du bâti et à l'aménagement du jardin. Implanter la maison en limite de parcelle plutôt que de l'implanter de façon centrale permettra de limiter les espaces résiduels et de dégager des vues sur le paysage. Suivre l'alignement des constructions existantes assurera la continuité caractéristique de la rue.

#### 1.5 LES SENS DE FAITAGE

Le faitage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison. Sur la pente, lorsqu'elle existe, il se retrouve naturellement perpendiculaire à la pente. Sur la croupe, il est parallèle à celle-ci. Ainsi, le volume est toujours implanté de manière cohérente sur la pente.

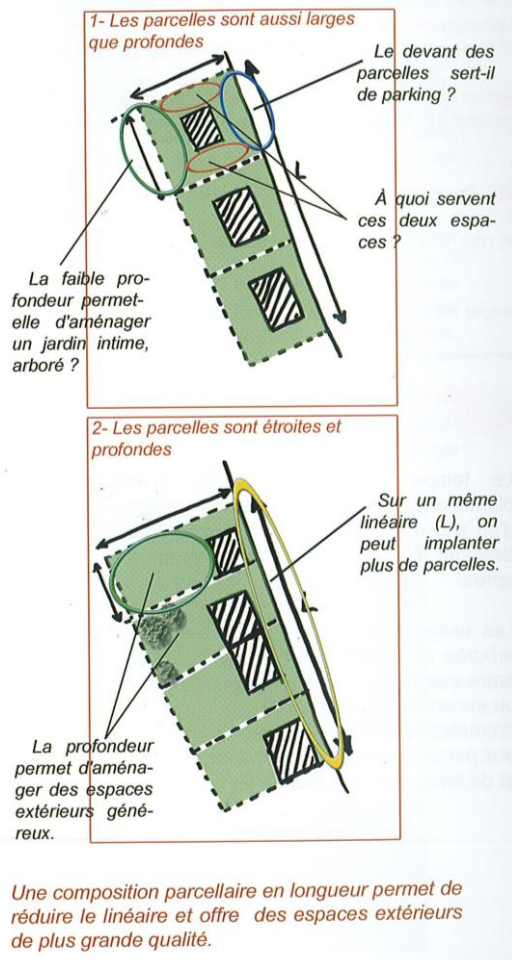


La gestion des marges de recul, l'implantation des maisons...



Sources : CAUE 41

Réduire le linéaire... :



## 2. VOLUMES, COULEURS ET MATERIAUX

### 2.1 UNE ARCHITECTURE SIMPLE

Les constructions existantes sur un même terrain présentent souvent des caractères communs (hauteur de faîtage, pente des toits,...).

Tenir compte des caractéristiques, c'est à la fois se fonder dans une volumétrie générale et en même temps proposer des solutions plus innovantes sous réserve de bien étudier la conception d'un habitat répondant à des exigences plus actuelles.

Le type architectural peut être contemporain ou s'inspirer des modèles d'architectures traditionnelles. Il convient d'utiliser des matériaux nobles.

Il est recommandé d'éviter les piliers de forme cylindriques (colonnes).

### 2.2 LES COULEURS DE LA MAISON

La couleur est un repère fort dans le paysage. Elle contribue à la lecture d'une façade et souligne les caractéristiques de celle-ci.

Si la couleur est une réalité physique, sa perception est par contre très subjective.

Choisir une couleur d'enduit, une teinte pour les menuiseries est fonction de critères simples :

- le lieu où l'on va l'appliquer,
- l'environnement coloré dans lequel elle va s'inclure,
- la lumière qui éclaire l'endroit,

Choisir des couleurs, c'est également distinguer les fonctions des différentes parties de la maison.

Les teintes des fenêtres, des volets, des portes et portails peuvent être choisies dans une large gamme de couleurs. Le choix doit être fait en fonction de la teinte de l'enduit afin de créer un contraste. Il convient de manier avec prudence les couleurs et d'éviter les teintes trop vives et trop tranchées.

### 2.3 PALETTE DE COULEUR

La couleur est un repère fort dans le paysage. Il est conseillé de se référencer au nuancier pour le choix de la couleur de l'enduit et des menuiseries.

### 2.4 RESTRUCTURATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET ENTRETIEN-PRINCIPES GENERAUX

Il est conseillé de conserver les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés.

**La restructuration des façades latérales ou postérieures, et des éléments devra être si possible réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.**

**L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine. Les fenêtres, balcons, et les différents éléments de modénature devront être conservés dans leur proportion.**

### 2.5 RELIEF ET ELEMENTS DE MODENATURE

Les bandeaux, corniches, chambranles, et autres éléments de modénature, seront soigneusement conservés et restaurés.

Il est conseillé de créer des encadrements de baies qui seront d'un ton d'une nuance légèrement dégradée par rapport à celui du ravalement.

### 2.6 FAÇADES COMMERCIALES

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement étudié spécialement en fonction de la composition de sa façade.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

## **2.7 LES CLOTURES ET LES HAIES**

Les limites séparatives des terrains sont souvent constituées de murs, clôtures, haies. Elles sont souvent visibles de loin et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

- Les clôtures en pierre sont fréquentes dans l'habitat traditionnel. Ces murets constituent des milieux rupestres propices à l'accueil d'une faune et d'une flore naturelle. Ils sont souvent préférables à un mur maçonné et enduit ou réalisé en fausse pierre plaquée.

- Les clôtures en métal (grillage) sont peu onéreuses et discrètes. Leur transparence laisse découvrir l'espace privé tout en le protégeant. Ce support laisse facilement pousser certaines plantes grimpances.

- Les clôtures végétalisées participent à la réalisation du jardin (arbres d'ornement, jardin potager ou massifs fleuris).

L'utilisation de variétés locales (voir liste en annexe) qui sont adaptées aux conditions climatiques et à la nature des sols permet d'optimiser la croissance des végétaux. L'absence d'essence exogène (cyprès, thuyas, laurier,...) permet également de délimiter l'espace privatif sans rupture visuelle brutale. Enfin, l'association d'essences locales différentes constitue des haies vives qui jouent un rôle fondamental dans le maintien de la biodiversité en constituant des habitats idéaux pour la faune et la flore.

Les coffrets EDF-GDF éventuels devront être incorporés à des niches fermées.

## **3. L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

### **3.1 OSER INNOVER**

Aujourd'hui, nous recherchons dans l'habitat de vastes volumes, des grandes ouvertures pour la vue et de la clarté pour les pièces de vie.

Un projet résolument contemporain peut dans sa conception, répondre à ces nouvelles exigences et être parfaitement en harmonie avec son environnement qu'il soit bâti ou naturel.

Le choix judicieux d'un nouveau matériau de construction, d'une forme d'ouverture ou d'un volume particulier, le tout conçu avec simplicité et harmonie, peut souligner et enrichir un lieu donné.

### **3.2 NOUVEAUX MATERIAUX NOUVELLES DEMARCHES**

#### ***La brique de terre cuite***

La brique est connue depuis l'Antiquité. Ses qualités sont nombreuses et reconnues. C'est un matériau naturel pré-fabriqués à base d'argile cuite doté d'un important pouvoir isolant.

#### ***Le bois***

Le bois est un matériau issu aujourd'hui d'une ressource renouvelable et en croissance. Il a de bonnes propriétés d'isolation et contribue également à la réduction de l'effet de serre.

#### ***Le béton***

Malgré une image souvent négative, le béton est un matériau très souple pour créer des formes originales ou pour réaliser des structures de grande portée.

#### ***Le métal et le verre***

Proche du bois par sa structure, le métal est un matériau d'une grande souplesse d'usage et économique. Le double vitrage permet d'agrandir les ouvertures et de conserver des propriétés isolantes satisfaisantes.

### ***L'éco-construction***

L'impact environnemental des matériaux de construction est un critère de choix au même titre que le prix et la qualité. Dans ce cas, il s'agit de prendre en compte l'impact global du matériau (fabrication, transport, durée de vie et recyclage). Par ailleurs, au-delà du matériau, c'est une démarche de conception aboutie et une mise en œuvre adaptée des matériaux choisis qui permettent de réduire l'impact environnemental de la construction.

### ***La Haute Qualité Environnementale (HQE)***

*Se référer à l'annexe n°2.*

### ***Les énergies renouvelables***

Il est nécessaire de maîtriser ses besoins en énergie. Il faut également bien orienter sa maison, bien isoler et avoir une bonne régulation du chauffage. Parallèlement aux économies d'énergie, l'utilisation d'énergies renouvelables doit être envisagée : bois énergie, solaire thermique ou photovoltaïque, hydroélectricité, pompes à chaleur,...

### ***Les économies d'eau***

Les économies d'eau représentent une nécessité d'intérêt général. Si les économiseurs de robinet ou de chasse d'eau tendent à se démocratiser, on peut aller plus loin dans un projet de construction ou de rénovation en intégrant un système de récupération des eaux pluviales (toitures principalement).

### ***L'assainissement***

La collecte et le traitement des eaux usées est une priorité sanitaire pour la collectivité. Aujourd'hui, qu'il s'agisse d'un projet de construction ou de rénovation, la question de l'assainissement doit absolument être abordée avant même l'achat du terrain.

## **3.3 AGRANDIR OU CREER UNE OUVERTURE**

### ***Les fenêtres***

Traditionnellement, les fenêtres étaient assez hautes pour pouvoir capter la lumière. Ceci a défini la proportion des ouvertures qu'il convient aujourd'hui de respecter pour la création d'une fenêtre. Néanmoins, dans le cas d'une architecture contemporaine, la proportion des baies pourra s'adapter à la construction afin d'avoir des vues étendues sur le paysage (fenêtre plus large que haute).

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, sont à conserver, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

### ***Les couleurs des menuiseries***

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Dans l'habitat traditionnel, les menuiseries étaient peintes. La peinture protégeait le bois des portes, fenêtres et volets des intempéries. Il est souhaitable de rester dans des tons chaleureux et discrets qui accentueront la qualité du bâti.

Les menuiseries en PVC présentent la particularité d'avoir des profils menuisés très épais qui obturent plus de lumière que des menuiseries en bois ou en aluminium. De plus, il soulève de nombreuses

questions en terme de recyclage. Sa couleur blanche est souvent inadaptée aux dominantes de l'environnement.

### ***Les volets***

Les volets ont d'abord un rôle de protection évident contre les intempéries. Ils apportent de la couleur sur les façades et soulignent enfin les proportions des ouvertures. Le volet roulant peut être utilisé pour les grandes ouvertures, à condition que le mécanisme et son coffre soient intégrés à la maçonnerie, du côté intérieur du mur.

### ***Récupérer de la lumière***

Les ouvertures existantes peuvent être conservées telles quelles pour leur qualité architecturale propre ou pour leur ordonnancement sur la façade. Un choix judicieux de menuiserie vitrée permettra d'optimiser l'apport de lumière naturelle. Des solutions simples peuvent être adoptées pour agrandir une fenêtre et apporter plus de lumière et de soleil dans la maison : une fenêtre peut être transformée en porte vitrée pour apporter juste un peu plus de lumière ou il est possible de créer une deuxième fenêtre identique à celle d'origine quand la largeur de la pièce d'habitation le permet.

### ***Toiture***

Les matériaux de couverture les plus courants sont la tuile en terre cuite.

#### Lucarnes-chassis de toit

Lors de réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes, axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit sur l'axe des trumeaux.

Les châssis d'éclairage en toiture seront limités et alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent.

## **3.4 LES PROJETS D'EXTENSION**

### ***Respecter l'habitat existant***

Quelle que soit la taille et la forme de l'extension, il convient de conserver l'intégralité et le caractère du bâtiment existant, en particulier s'il est un bel exemple d'habitat traditionnel. Le parti architectural retenu devra s'orienter soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décors, proportion des ouvertures, couleurs de la construction soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain marquant clairement la distinction entre l'existant et son extension.

Les éventuelles extensions devront être soigneusement étudiées afin de s'intégrer parfaitement à la construction existante.

Il est recommandé d'utiliser les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.

La partie rapportée peut également souligner et mettre en valeur l'ensemble construit par un changement de matériau, par une implantation volumétrique en retrait.

## **3.5 PETITES INTERVENTIONS**

### ***Les terrasses et loggias***

Pour des raisons de confort (apport de lumière, espace supplémentaire), des loggias vitrées sont souvent rapportées en extension d'un bâti existant. Ces pièces rapportées sont souvent trop visibles et rajoutées en « verrue » sur une façade très ordonnée. Une bonne solution est de créer ces nouveaux espaces à partir d'éléments du bâtiment déjà existants.

Par exemple, en fermant la terrasse couverte pour la transformer en loggia afin de créer de la surface supplémentaire et une nouvelle pièce très éclairée. En l'absence d'éléments pré-existants, il

conviendra de créer un nouveau volume en harmonie avec l'existant, par exemple en utilisant les mêmes matériaux de construction que le bâtiment d'origine.

### ***Adapter des panneaux solaires***

Rénover sa maison, c'est se donner l'occasion de réfléchir à l'utilisation des énergies renouvelables. Des panneaux solaires peuvent poser quelques problèmes d'adaptation à un bâti existant, c'est pourquoi, des solutions alternatives peuvent être trouvées : panneaux solaires posés au sol, intégrés à une extension ou en complément d'une serre.

### ***Les balcons***

C'est un exercice très difficile que de créer un balcon sur une façade existante. Les balcons étaient souvent construits en même temps que la maison et les pierres les soutenant étaient intégrées à la maçonnerie.

Le béton utilisé aujourd'hui donne souvent un élément très lourd par rapport au bâti. Il semble préférable de construire des balcons les plus légers possibles (métal ou bois) après s'être préalablement posé la question de l'utilité de celui-ci.

Annexe 5 : Nuancier de la charte

Etude de coloration du Parc naturel régional du Gâtinais français • 2000/2001

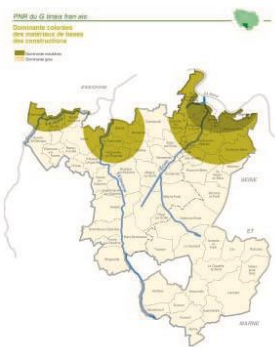


# 2

## Nuanciers du bâti du Parc naturel régional du Gâtinais français.

## Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

### Vers une charte colorée



### Le bâti et ses colorations : prendre en compte les grands vecteurs d'influence

L'analyse des couleurs du bâti nous a permis de comprendre les **grandes tendances colorées** qui se dégagent du territoire du Parc.

#### 1A L'influence du lieu et des matériaux qui lui sont rattachés

Plusieurs secteurs d'influence correspondant à la domination de certains matériaux sur un périmètre donné se distinguent : la meulière au nord et au nord-est, le grès sur la quasi totalité du territoire, le calcaire en accompagnement de ces deux matériaux sur l'ensemble du secteur d'étude.

#### 1B L'influence du type de construction

Plusieurs typologies dominantes pour le bâti ont été identifiées. Sans être exhaustives, elles reflètent les usages et le statut du bâti (construction rurale, maison de bourg, construction à façade en rocaïlle, en plâtre ou à nervures de brique) et les différentes périodes d'édification (styles, matériaux disponibles...etc).

Ainsi, lieu, matériaux et typologie du bâti sont étroitement liés.

### Définition des palettes de référence

Les nuanciers du Parc naturel régional du Gâtinais français ont pour objectif de refléter les **dominantes par secteurs** (liées à l'usage des matériaux : dominante grès, dominante meulière...) comme les **différents types et leurs variations** (en fonction des époques et du style de la construction) et de proposer des accords colorés.

Les nuanciers présentés par éléments de la façade seront à utiliser, avec l'aide d'un homme de l'art, en corrélation avec les tendances indiquées par type de bâti (sur la base des constructions les plus fréquemment rencontrées et paraissant véhiculer au mieux "l'identité" du territoire) et par localisation. Ces nuanciers auront pour objectif :

- de refléter la diversité des constructions et de leurs tonalités plus spécifiques,
- d'offrir un outil facile d'accès (par exemple, je viens pour rénover ma maison, je reconnais le type du bâti auquel elle appartient et les tendances qui lui sont propres, je vérifie les grandes tendances dominantes du secteur dans lequel elle s'inscrit ou bien, je vais construire une maison, je regarde quels types de constructions se trouvent dans mon secteur, je choisis une famille typologique et je sélectionne mes tonalités parmi les couleurs adaptées).

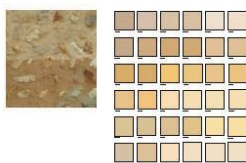
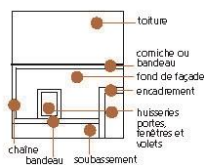
#### 2A Les nuanciers par éléments de la façade : orientations globales

Ces nuanciers reprennent les couleurs relevées sur le terrain pour chacun des éléments de la façade. Sélectionnées et triées, ces tonalités représentent le nuancier de base de la totalité du territoire. Les spécificités de certaines couleurs sont indiquées en marge pour en faciliter l'usage. Cependant, la lecture de ces nuanciers doit être complétée par celle des palettes par type de construction (pour un usage plus précis).

Pour le nuancier par éléments, les grandes orientations sont :

##### Pour les fonds de façade

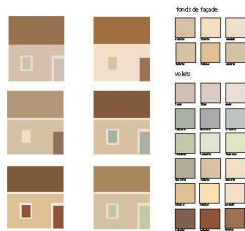
- Mise en valeur des sables de Fontainebleau par l'utilisation pour les enduits de liants traditionnels type chaux aérienne (meilleur rendu coloré, peu d'effet de blanchissement) ou plâtre.
- Mise en valeur des pierres de constructions traditionnelles du Parc et sélection de tonalités d'enduits en accord avec les tonalités de ces matériaux (pour la réalisation des constructions neuves conservant leurs dominantes).





## Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

### Vers une charte colorée



#### Pour les bandeaux, encadrements, corniches, chaînes, soubassements

- Valorisation des ces éléments et de leurs tonalités qui participent fortement à la définition de l'identité locale (dessin de la façade)
- Adaptation de la palette colorée de ces éléments pour les constructions neuves (sur lesquelles ils sont souvent absents)

#### Pour les huisseries

- Cadrage de la palette et développement de nuances spécifiques pour certains types de constructions.

### 28 Les palettes de tendances par type de bâti

Pour chacun des types décrits, la palette de tendances présente :

- une sélection des **tonalités identitaires** parmi les tonalités relevées sur le terrain dans la perspective de valoriser le bâti et ses caractéristiques et une organisation de ces nuances pour les principaux éléments de la façade,
- des **exemples d'accords** et l'explication de leur mise en pratique sur une façade type.

Ces nuanciers ont pour objectif de décrire les orientations de fond par famille typologique. Ils ne sont pas exhaustifs mais définissent une **tendance**.

### Tonalités et matériaux

Les tonalités référencées concernent principalement des matériaux d'aspect traditionnels. Pour les huisseries, les tonalités sont celles des peintures (opaques et non lasures), pour les enduits, ce sont celles d'enduits aux sable et chaux, pour les badigeons, ce sont celle des badigeons au lait de chaux ou de peintures spéciales micro-poreuses adaptées aux enduits au plâtre, pour les toitures, ce sont celles des terres cuites et des ardoises.

### Parc naturel régional du Gâtinais français

## Les nuanciers du bâti

## Les tonalités retenues

### Les enduits



Tonalités des enduits  
utilisées plus spécifiquement  
avec la meulière

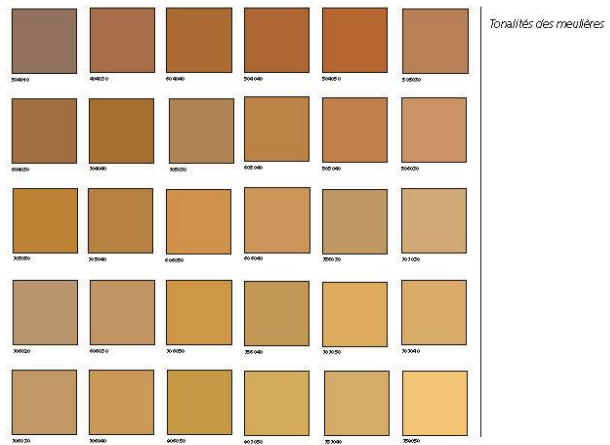
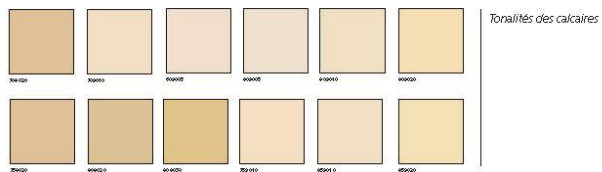
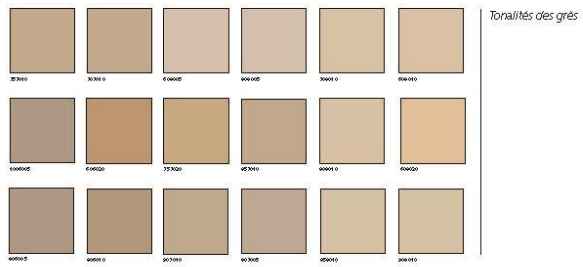
Tonalités des enduits  
utilisées plus spécifiquement  
pour les constructions  
années 30

PRODIGE - Reproduction interdite sans autorisation écrite de la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture - 11 rue de la République - 91000 Evry - 03 1 65 00 00

## Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

### Les tonalités retenues

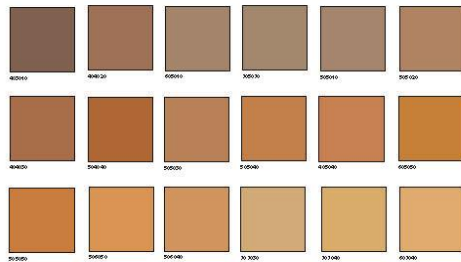
#### Les pierres



## Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

### Les tonalités retenues

#### Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches



Tonalités des éléments de  
brique



Tonalités des éléments  
enduits

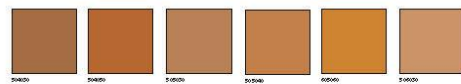
## Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

### Les tonalités retenues

#### Les soubassements



Tonalités des éléments enduits



Tonalités des éléments enduits associés aux meulères

Parc naturel régional du Gâtinais français  
**Les nuanciers du bâti**

**Les tonalités retenues**

**Les fenêtres,  
volets et portes**



PROMETHEE - Proj. et réalisation de l'urbanisme - 18, rue de la République - 77000 Meaux - France

## Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

### Les tonalités retenues

#### Les fenêtres, volets et portes



# Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

## Les tonalités retenues

### Les toitures



© Parc naturel régional du Gâtinais français

01010	01011	01012	01013	01014	01015
01020	01021	01022	01023	01024	01025
01030	01031	01032	01033	01034	01035
01040	01041	01042	01043	01044	01045
01050	01051	01052	01053	01054	01055
01060	01061	01062	01063	01064	01065
01070	01071	01072	01073	01074	01075
01080	01081	01082	01083	01084	01085
01090	01091	01092	01093	01094	01095

Tonalités des tuiles

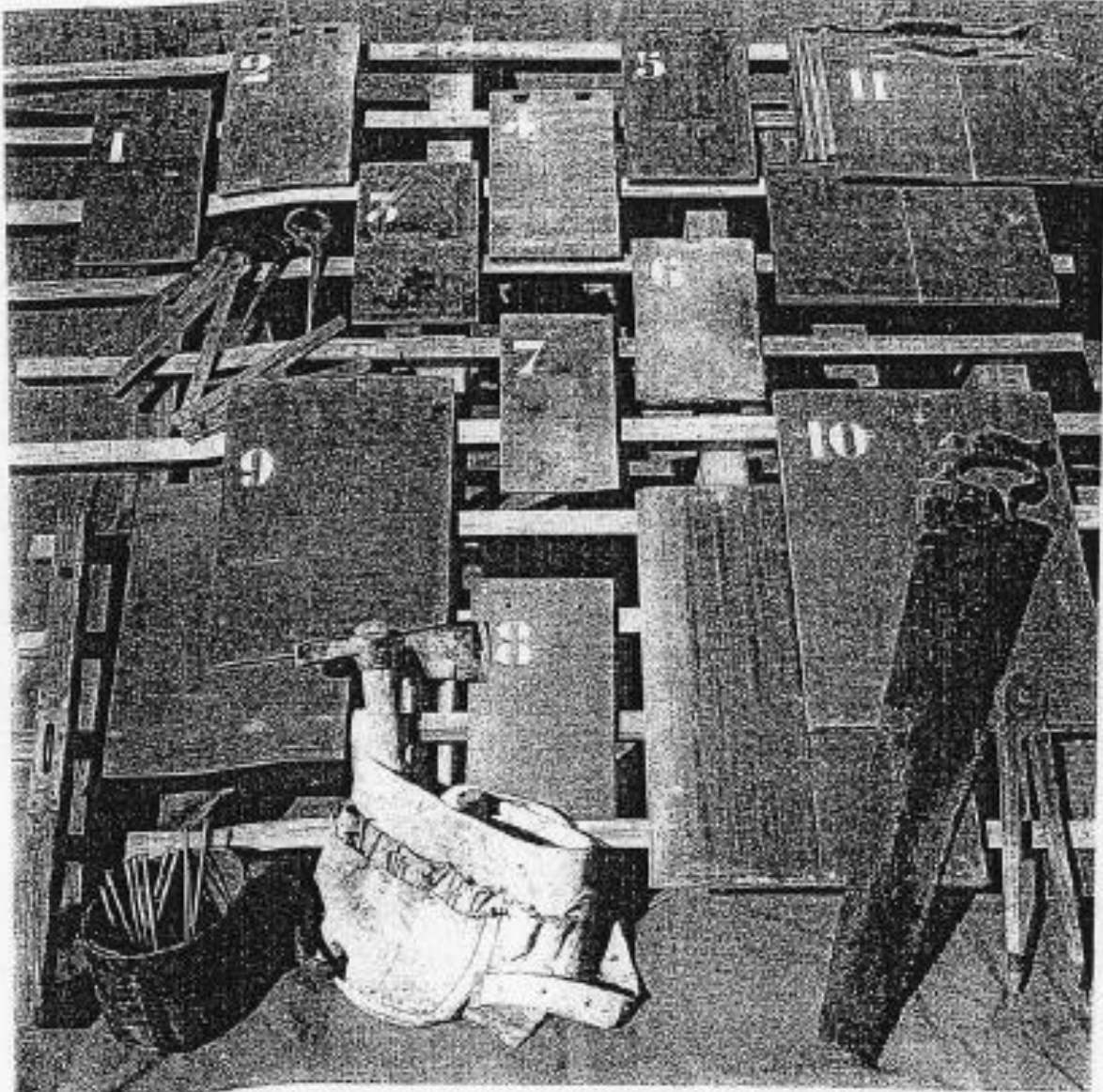
10009	10010	20010	20011	20012	20013
20014	20015	20016	20017	20018	20019

Tonalités des ardoises

PRODIGE - Parc naturel régional du Gâtinais français



## ANNEXE 6 : PLANCHE DES TUILES PLATES SELECTIONNEES



- |  |  |
|--|--|
| 1 Tuile plate terre cuite "Aubois" 65cm    | 7 Tuile plate terre cuite "Pontigay" 80cm              |
| 2 Tuile plate terre cuite "Hivoart" 68cm   | 8 Tuile plate béton "Redland" 65cm                     |
| 3 Tuile plate terre cuite "Phalampin" 65cm | 9 Tuile plate terre cuite "Lambert" 26cm               |
| 4-5 Tuile plate terre cuite "Lambert" 65cm | 10 Tuile plate béton "Redland" 18cm                    |
| 6 Tuile plate terre cuite "Hivoart" 75cm   | 11 Tuile mécanique terre cuite "Gemeaux Gileston" 16cm |

## ANNEXE 7 : LISTE DES PLANTATIONS D'ESSENCE LOCALE

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier torminal	Tremble
Hêtre	Noyer commun
Bouleau commun	Merisier
Orme résista	Osier de vannier
Chêne pédonculé	Peuplier de culture
Chêne rouvre ou sessile	Pin de l'Evêque
Erable champêtre	Poirier sauvage
Erable sycomore	Saule blanc
Frêne commun	Sorbier des oiseleurs
Marronnier	Tilleul à petites feuilles

Les haies seront composées d'au moins deux des espèces suivantes :

<i>Caducues :</i>	<i>Persistants</i>
Charme commun	Prunellier, épine noire
Cerisier	Buis
Noisetier commun	Cotoneaster franchetti
Cornouiller sanguin	Eleagnus ebbingeu
Erable champêtre	Houx du Portugal
Frêne	Mahonia
Fusain d'Europe	Hedera helix (lierre)

Les espèces déconseillées sont les suivantes :

Orme commun  
Aubépine  
Laurier

L'emploi du thuya est proscrit.

## **ANNEXE 8 : GUIDE INTEGRATION DU BATI CONTEMPORAIN – PNR DU GATINAIS FRANÇAIS**