

Document approuvé



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4. Règlement écrit

Arrêté par délibération du
Conseil Communautaire :
Le 26/05/2023
Approuvé par délibération du
Conseil Communautaire : Le 12/04/2024

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Modification simplifiée n°1 = approuvée 13/12/2024

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT	3
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	18
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	27
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	35
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	48
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL	53
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEP	57
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR	60
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	62
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	63
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE	70
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL	76
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	79
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	80
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	81
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	89
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	90
TITRE VI : ANNEXES	98

MODE D'EMPLOI DE LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en cinq parties :

- TITRE I -** Dispositions générales et lexique.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V -** Dispositions applicables aux zones naturelles (N).
- ANNEXES -** Nuancier, aléa retrait gonflement des argiles, éléments patrimoniaux remarquables.

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles : ils précisent l'application de certaines règles ;
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-53 du code de l'urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

ARTICLE 1 - Champ d'application géographique

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1 – Les règles générales d'urbanisme s'appliquent de façon cumulative avec les dispositions du présent règlement.
- 2 - Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLUi, sont également applicables au territoire communautaire.
- 3- Le territoire communautaire est concerné par les arrêtés préfectoraux du 30 janvier 2023 et du 22 juin 2022 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Les infrastructures suivantes sont concernées :
 - L'autoroute A6 sur le territoire communal de Savigny-sur-Clairis ;
 - l'autoroute A19 sur les territoires communaux de Courtoin, Égriselles-le-Bocage, Fouchères, Nailly, Piffonds, Savigny-sur-Clairis, Subligny, Villebougis, Villeneuve-la-Donnagre et Villeroy (arrêté préfectoral pour les deux autoroutes n°DDT/SHBS/USR/2022/0037).

Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures et définis par ces arrêtés préfectoraux sont annexés au PLUi.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

1 - Les zones urbaines, dites "zones U".

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent :

- a) La zone **UA** couvre les espaces urbanisés anciens de la commune.
- b) La zone **UB** couvre les espaces urbanisés des extensions récentes.
- c) La zone **UC** avec les secteurs UCb, UCs, qui correspondent aux domaines de Brannay et Savigny-sur-Clairis.
- d) La zone **UE** constitue une zone destinée aux activités économiques.
- e) La zone **UL** constitue la zone urbaine à vocation de loisirs. Elle comporte le secteur UL1 qui correspond au parc résidentiel de loisirs d'Egriselles-le-Bocage.
- j) La zone **UEP** est réservée aux équipements publics.
- g) La zone **UR** constitue la zone du domaine public autoroutier.

2 - Les zones à urbaniser, dites "zones AU".

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- a) La zone 1AU est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.
- b) La zone 1AUE est réservée à l'accueil des constructions à destination d'activité économique.
- c) La zone 1AUL est réservée à l'accueil des constructions à destination de loisir.
- d) La zone de réserve foncière 2AU.

3 - Les zones affectées aux activités agricoles, dites "zones A".

Les zones agricoles couvrent les secteurs possédant des terres favorables à l'activité agricole.

La zone A comporte un secteur Ap au sein duquel sont interdites toutes les constructions pour des raisons paysagères.

4 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N".

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles comportent un secteur Nj dans lequel sont autorisés les annexes et abris de jardins.

5 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) :

La zone N comporte 3 STECAL : un secteur Nl réservé aux loisirs, un secteur Nh réservé à l'hébergement de loisir et un secteur Ne réservé aux activités équestres. Ces secteurs correspondent à des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL).

Les plans comportent également :



● Les emplacements réservés

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.



● Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lesquels sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles (article R.151-34 du code de l'urbanisme).



● Les secteurs concernés par des risques technologiques ou naturels (articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme).

Sont ainsi reportés sur les plans de zonage :



- les zones soumises au risque d'inondation ;



- les zones de ruissellement ;

- les zones concernées par les cavités représentées



● Les cours d'eau :

L'entretien régulier de la ripisylve contribue à la richesse et à l'équilibre du milieu.

Des interventions doivent se limiter à des coupes sélectives (arbres instables, arbres exploitables ou appartenant à des espèces envahissantes), tout en conservant la diversité des âges et des essences.

Sont interdites les protections étanches en « dur » sur les berges (tôles, poteaux électriques, maçonneries, enrochements...)



- Les secteurs concernés par des zones humides potentielles et par des végétaux de forte valeur écologique (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les végétaux et les zones humides repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une autorisation du droit des sols.

Le caractère humide reste à démontrer par une étude spécifique.

Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont reportés au plan de zonage :

- Les bois à préserver ;
- Les haies à préserver ;
- Les mares et les surfaces en eau à préserver ;

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les végétaux et les surfaces en eau repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une autorisation du droit des sols.

Les éléments boisés repérés sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant (affouage par exemple) voire d'une exploitation forestière sous réserve de l'existence d'un document de gestion durable (PSG, RTG ou CBPS).

Dans les autres cas, une autorisation du droit des sols est demandée pour le défrichement partiel, la coupe ou l'abattage et ne peuvent être autorisés que pour l'une des conditions suivantes :

- un motif d'intérêt général ;
- un état sanitaire le justifiant ;
- des constructions agricoles.

Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente.

- Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver. En conséquence, tous les travaux susceptibles de détruire ces éléments architecturaux remarquables sont interdits. Par contre, toute modification ou déplacement des éléments architecturaux remarquables repérés au plan est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément. De plus et conformément au code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments architecturaux remarquables identifiés par le PLUi sont soumis à autorisation du droit des sols.

La liste et les prescriptions relatives aux éléments patrimoniaux remarquables figurent en annexe du présent règlement.

- Des plans annexes comportent la carte des risques « retrait gonflement des argiles ». Conformément à la loi ELAN, toutes les constructions autorisées et localisées dans les zones d'aléa moyen doivent être précédées d'une étude géotechnique préalable.



Changement de destination autorisé au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme



Cheminement doux à créer



Cheminement doux existant

ARTICLE 4 - Adaptations mineures – Immeubles existants

- En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*
 - 1° *Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
 - 2° *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'Urbanisme). »*
- En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, « *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*
- En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, « *la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

ARTICLE 5 - Dispositions applicables à toutes les zones et autres rappels

- Pour toute construction principale, la mise en place de **dispositifs** (citernes par exemple) **pour la récupération des eaux pluviales** est imposée sauf pour la zone UCb pour laquelle la mise en œuvre de gouttières au bas des toitures est impossible et pour la zone UCs afin d'alimenter l'étang du domaine des Clairis. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces dispositifs présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif est demandée.
- Les règles relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions (article 3) et celles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 4) ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : **équipements d'intérêt collectif et services publics** sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au cadre bâti.
- **Les règles de prospect** (article 3) ne s'appliquent pas aux constructions type abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 5m² et qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.
- Les aires de **stationnements** seront perméables dans la mesure du possible. Si cela s'avérait impossible, des justifications seront à apporter au dossier de demande.
- Dans le cas des **lotissements ou des constructions sur un terrain d'assiette qui doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance**, les règles du présent PLUi sont appréciées lot par lot et non pas à la totalité du projet.
- **Les autoroutes A 6, A 19 et la RD 660** sont concernées par l'article L111-6

Article L111-6 : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »*

Article L111-7 : « *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

- 1° *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° *Aux réseaux d'intérêt public ;*
- 5° *Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Article L111-8 : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages »

Des études relatives à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme ont été effectuées sur les communes suivantes :

- Piffonds, Savigny-sur-Clairis (dite zone d'activités Sud du Gâtinais) pour la zone 1AUE ;
- Fouchères, Villeneuve la Dondagre et Subligny pour la zone 1AUE (dite zone d'activités Nord du Gâtinais) ;
- Subligny pour la zone 1AUE (située entre la D660 et la rue des Vignes) ;
- Nailly pour la zone UE.

- Adaptation de la construction à son environnement topographique :

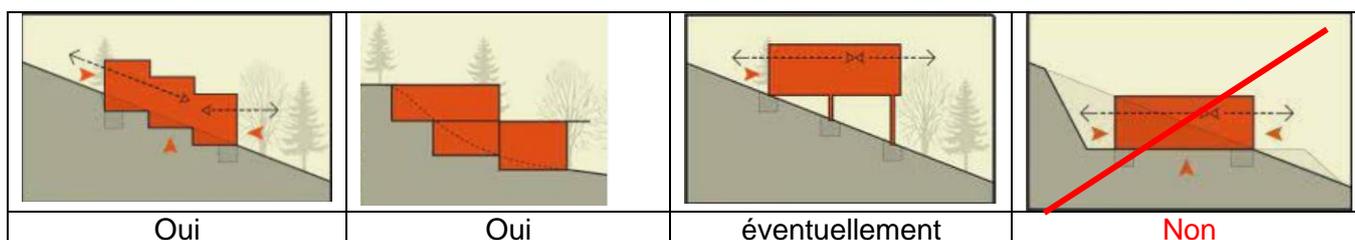
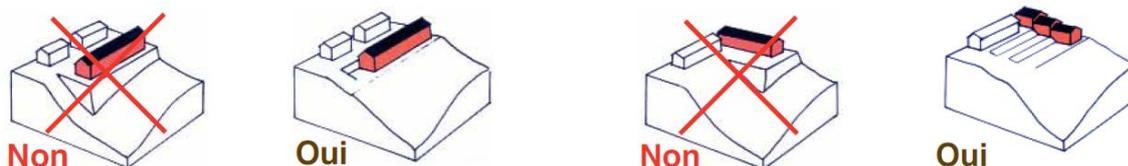
Les constructions, installations et aménagements doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres (exclus les ouvrages routiers et autoroutiers).

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction, l'installation et l'aménagement doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage, ni à une transformation importante du site.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction, y compris les garages. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

Si cela est techniquement possible, la construction sera réalisée sur un secteur à la topographie la plus plane possible afin de limiter les terrassements. Il est préconisé de retrouver des talutages proches de la pente du terrain naturel. Dans cet objectif, il est conseillé d'implanter les constructions longues parallèlement aux courbes de niveau. Autant que possible le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.



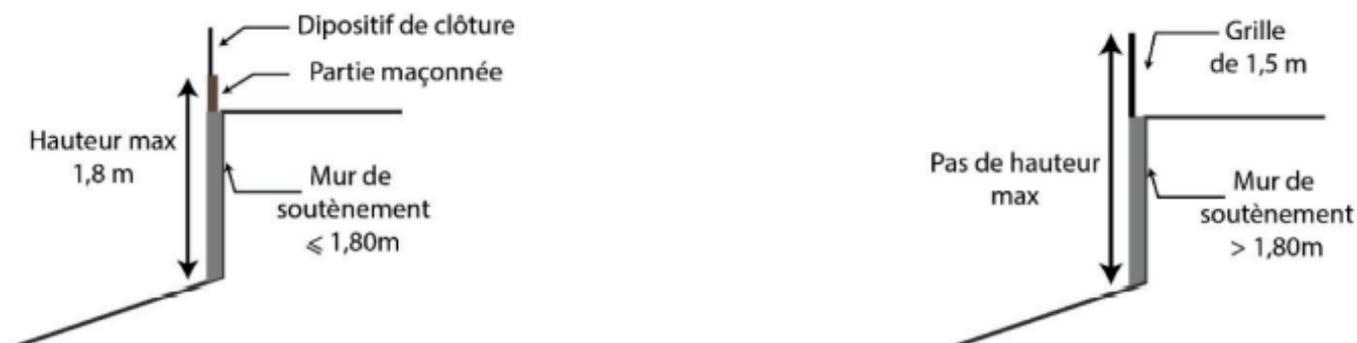
D'une manière générale, les déblais-remblais seront réduits au strict minimum de manière à ce que les constructions soient réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement à la pente naturelle du terrain. L'adaptation de la construction au terrain naturel avant travaux ne doit pas entraîner autour de la construction un déblai et/ou un remblai supérieur à 1m. De plus, la terre sera régalée en pente douce de façon à ce que le talus rejoigne le terrain naturel. Les talus devront être plantés et végétalisés.

- les murs de soutènement :

Ils doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur \leq à 1,80 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur \geq à 1,80 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,50 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps



- forme et couleur de tuiles autorisées :

Les types de tuiles autorisées sont illustrés ci-après :

<p style="text-align: center;">Tuile plate</p>	<p style="text-align: center;">Tuile béton</p> <p>NOTA : La couleur gris anthracite ou ardoise est acceptée à condition de la présence d'une construction présentant une couleur similaire dans un rayon de 150 m.</p>
<p>Tuile cotto, tuile marseille</p> <p style="text-align: center;">Tuile losangée</p>	<p style="text-align: center;">Tuile double romane</p>

- Accessibilité :

Toute création de voirie neuve, publique ou privée, est à réaliser conformément à la réglementation en matière d'accessibilité.

- Article L.111-16 du Code de l'urbanisme (version du 10/11/2019)

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

- Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme (version du 01/01/2016)

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

ARTICLE 6 - Destination des constructions

Dans les articles du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions font référence aux articles R. 151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme

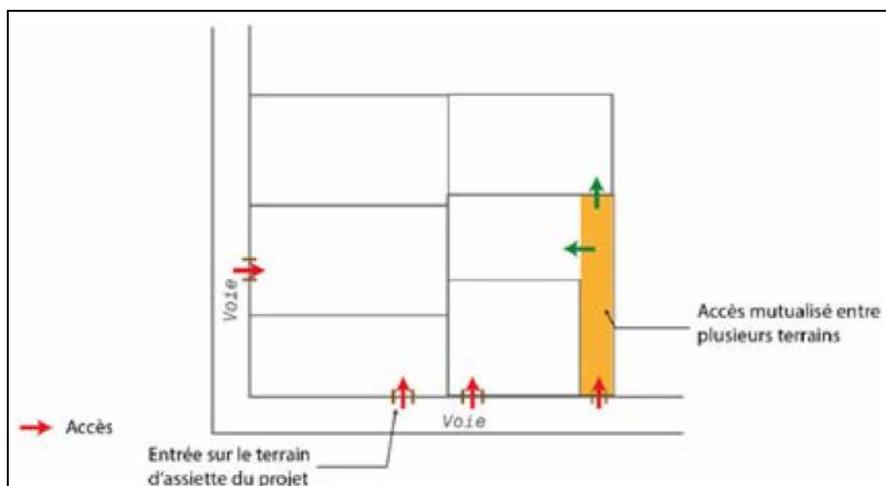
Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

ARTICLE 7 - Définitions utilisées dans le présent règlement

Accès : l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Tous nouveaux accès devront comporter une pente maximale de 5% sur les 5 premiers mètres.

La conception de l'accès devra tenir compte des eaux de ruissellement qui devront être dirigées de sorte qu'elles n'entrent pas dans la ou les constructions.



Annexe : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique : dernier étage d'un bâtiment, construit en retrait.

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient d'emprise au sol : le coefficient d'emprise au sol est obtenu en divisant l'emprise au sol de la construction par la surface de l'unité foncière de la construction.

Coefficient de pleine terre : le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface de l'unité foncière du projet.

Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé,
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. La construction est considérée comme existante à la date d'approbation du présent PLUi.

Construction principale : est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Clôtures légères : Les clôtures légères sont celles qui sont constituées de poteaux et de remplissage de barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, grillages ou treillis soudés.

Destinations et sous destinations des constructions :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Emprise au sol : correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. À l'exception de la zone UC, les bassins et piscines sont également exclus, y compris les piscines couvertes dont la couverture fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 m. Les terrasses inférieures à 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Cette définition ne s'applique pas à la zone UCb.

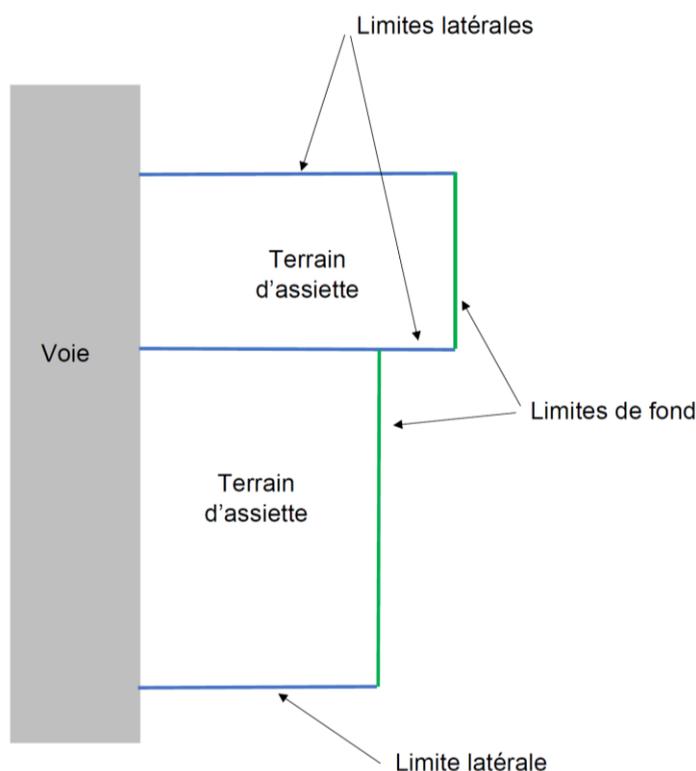
Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale ou façade avant : face extérieure d'un bâtiment où se trouve généralement l'entrée principale qui donne sur la voirie publique ou sur la rue. Il peut y avoir plusieurs façades sur rue si la construction est située à l'angle de plusieurs voies.

Façade arrière : face extérieure d'un bâtiment située à l'opposé de la face avant.

Hauteur : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.



Limite par rapport aux voies et emprises publiques : il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières et les voies et emprises publiques.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

La définition renvoie aux voies appartenant au domaine public, à celles appartenant au domaine privé des collectivités locales (chemins ruraux) ainsi qu'aux voies appartenant à des propriétaires privés dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique. Elle correspond à celle de la jurisprudence qui considère qu'indépendamment de son statut public ou privé, une voie dessert plusieurs propriétés et comporte des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Alignement : il correspond aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et la ou les voies et emprises publiques.

Local accessoire : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Opération d'aménagement d'ensemble : impose un projet global pour une zone donnée. L'aménagement d'ensemble signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Stationnement automobile : espace permettant à un véhicule léger de se garer. La place de stationnement doit faire au minimum 2.2 m x 5 m hors espaces de circulation et d'accès.

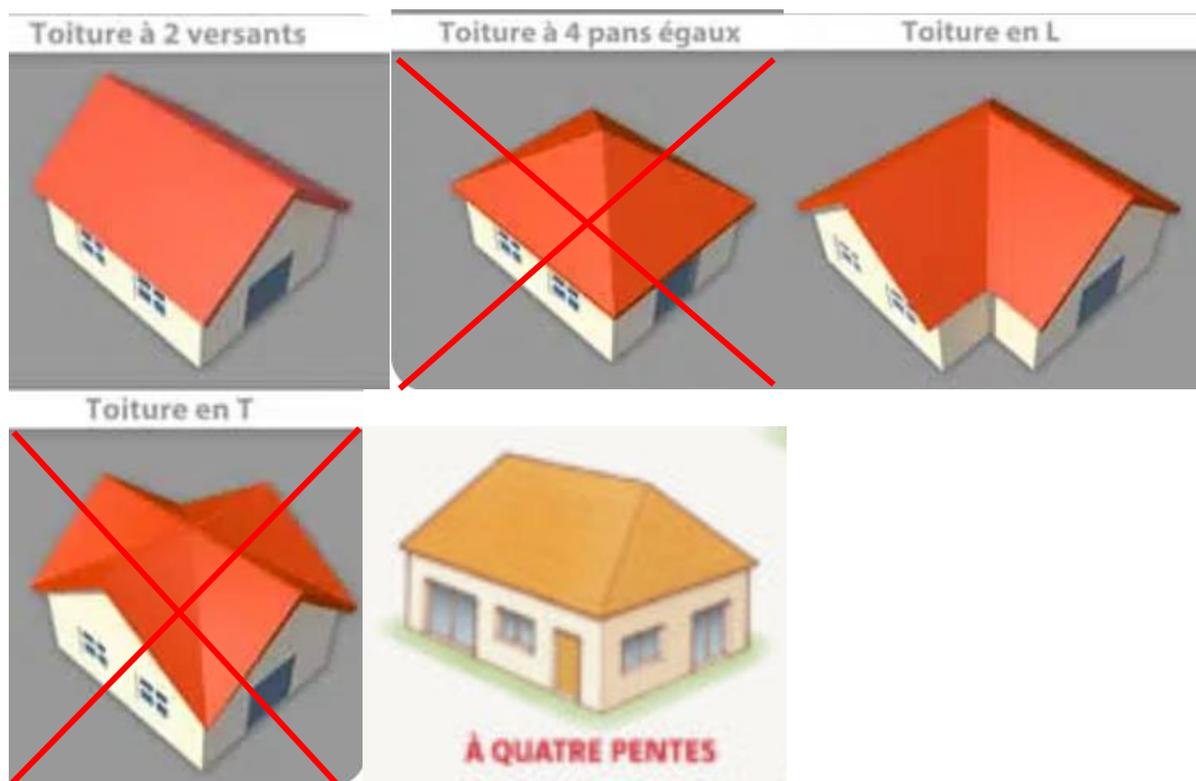
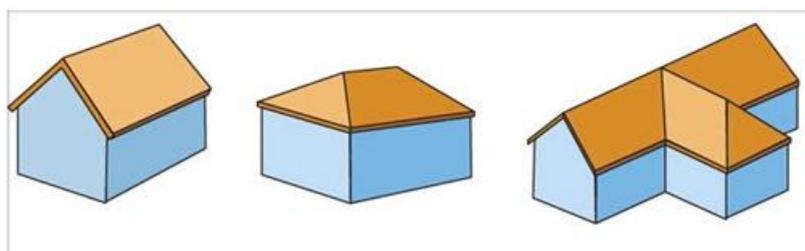
Toiture terrasse :

Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

2 pans et combinaison de 2 pans :

Cf. les illustrations ci-après qui précisent les toitures autorisées et interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UCb.





TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

**CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

VOCATION DE LA ZONE

La zone UA concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle couvre la zone urbanisée ancienne des communes.

Cette zone est principalement destinée à l'habitat ; elle peut également accueillir des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

La zone UA comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et déjà urbanisés. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UA2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
	Entrepôt		(2)	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UA 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.

- Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits :

- . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures ;
- . les terrains de campings ou de caravaning ainsi que les résidences mobiles de loisirs ou mobil-home et les habitations légères de loisirs.

(1) - Les extensions et les transformations des **bâtiments agricoles existants** ainsi que les **annexes techniques** sont autorisées à condition que l'exploitation agricole soit existante à la date d'opposabilité du PLUi.

(2) – La construction d'**entrepôt** est interdite. Le changement de destination d'une construction existante est autorisé sans limite de surface et liée à une activité non-nuisante.

- Les sous-sols et les constructions enterrées (à l'exclusion des piscines) sont interdits dans :

- Les zones inondables dite source communale repérées sur les plans de zonage
- les communes de : Courtoin, Domats et Villeroy.
- trois hameaux de la commune d'Egriselles le Bocage : Oigny, le Pont Pourri et les Brouards.
- deux hameaux de Brannay : Malitourne et les Martins/LesBonneaux/Champjean, ainsi que la partie au sud de l'Orval dans le bourg

- Dans les secteurs inondables issues des données communales

➤ **ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :**

- les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques d'inondation,
- les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre,
- l'extension et l'aménagement des constructions à usage de logements à condition de limiter la surface d'extension à 20 m² d'emprise au sol,
- l'aménagement de nouveaux logements dans les volumes bâtis existants,
- les constructions annexes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine, ...
- l'extension et l'aménagement des constructions existantes type commerce, artisanat, entrepôts commerciaux, bâtiments agricoles, locaux industriels et sportifs à condition de limiter la surface d'extension à 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants,
- les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

➤ **ces projets devront :**

- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- assurer la transparence hydraulique des équipements afin de ne pas relever les niveaux de crues à l'amont,
- intégrer la mise hors d'eau de tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz,
- prendre en compte l'arrimage de toutes structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves (en surface ou enterrées),
- ne pas comporter de sous-sol enterré.

Une étude hydraulique pourra être demandée.

- Dans les zones inondables issues des données de l'État (communes de Villeroy et Subigny) et en dehors des données communales :

- les constructions sont autorisées sous réserve de rehausser le plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel. Cette rehausse se fera sur vide sanitaire aéré, inondable et vidangeable et non transformable, ou sur pilotis,
- les sous-sols sont interdits,
- les remblais seront limités aux accès immédiats, tous les autres remblais étant interdits,
- le respect d'un coefficient d'emprise au sol devra être appliqué. L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain sera au plus égale à 30 %, dans le cas de constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et 40 % pour les constructions à usage d'activités et leurs annexes,

- les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Les parties pleines situées en pied de clôture devront présenter une hauteur maximum de 50 cm,
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle devra être assurée pour chacun des projets de construction.

- Toutes les constructions sont interdites sur les **axes des ruissellements** figurés sur les plans de zonage. Les constructions autorisées proches des axes de ruissellement sont soumises à des prescriptions et restrictions (pas de sous-sol enterré, rehausser le plancher habitable de 50 cm minimum / terrain naturel avant travaux ...). Les clôtures sur les axes de ruissellement ou proches des axes de ruissellement ne doivent pas augmenter le ruissellement ni faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques sont autorisées.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Au plan de zonage, le figuré  indique que les constructions principales nouvelles doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques, dès lors que les constructions voisines constituent un front bâti uniforme et aligné. Dans le cas d'alignements de façades présentant des décrochements, la façade principale visible depuis les voies publiques sera implantée au nu de la construction la plus en saillie ou de la construction la plus éloignée de la voie publique.

- En l'absence de figuré au plan de zonage, les constructions principales doivent être édifiées en retrait de 5 m minimum de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

- Une implantation différente de celles prévues par les règles précédentes est autorisée dans les conditions et cas suivants :

- . pour les trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement,
- . pour les extensions et transformations mesurées des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction,
- . pour les constructions implantées en second rideau à condition que le premier front bâti existe et soit conservé et que les règles d'accessibilité et de sécurité pour le service incendie soient respectées.

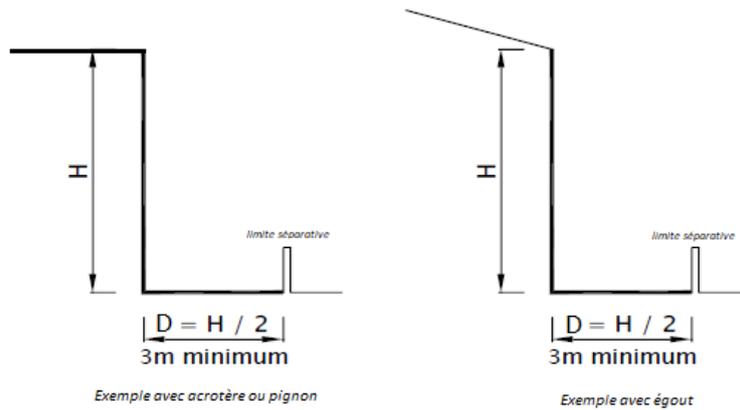
Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Dans les alignements de façade en ordre continu représentés par le figuré , la façade sur rue sera implantée de limite séparative à limite séparative de l'unité foncière.

- La règle précédente ne s'applique pas aux unités foncières d'une largeur de façade supérieure à 12 m. Toutefois la construction devra s'implanter sur au moins une limite latérale, et privilégier le pignon en attente de l'un des fonds voisins s'il en comporte un. La règle d'implantation en retrait de la construction par rapport à la limite latérale opposée sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un retrait minimal de 3 m. Afin de donner l'aspect d'une continuité de façade, la largeur laissée libre devra comporter une clôture opaque d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 1,80 m édifiée à l'alignement. Cette clôture opaque peut comporter des percements et des ouvertures pour l'accès à la propriété.

- Pour les constructions édifiées en second front bâti ou les constructions non contraintes par un alignement continu représentés par le figuré , elles doivent s'implanter soit :

- . en limite latérale,
- . en retrait de la limite latérale en étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 3 m.



- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage.
- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas la règle précédente, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

ARTICLE UA 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :

- Les pastiches d'architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...

Couleurs :

- Il est conseillé de s'inspirer du nuancier joint en annexe.
- Le bardage bois d'aspect naturel est autorisé.
- La teinte doit être en harmonie avec celle des enduits anciens avoisinants. Pour ce faire, la teinte se situera dans une gamme de tons pierre à légèrement ocré.

Façades :

- Les façades visibles des constructions depuis les voies publiques et repérées par le sigle de continuité figuré , seront composées selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges (avec un rapport largeur sur hauteur de 2 sur 3). Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux vitrines des commerces ou artisans, aux œils-de-bœuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans la trame urbaine.

- Les façades visibles des constructions depuis les voies publiques et non repérées par le sigle de continuité figuré , seront composées selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges (avec un rapport largeur sur hauteur de 2 sur 3). Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages et aux baies vitrées, aux projets architecturaux innovants faisant l'objet d'une insertion paysagère et urbaine optimale avec son environnement et sur le territoire de la commune de Villeneuve-la-Dondagre.

- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade visible depuis les voies publiques.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Les bardages de tôle et les imitations de matériaux (par exemple bardage PVC imitant le bois) sont interdits, exception faite pour les extensions, modifications et rénovations des constructions agricoles.

- Les briques de parement sont autorisées si elles sont de bonne qualité.

- Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

Ouvertures et menuiseries :

- Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau. Les caissons des volets roulants ne doivent pas dépasser du nu de la façade. Il est fortement conseillé de poser les volets roulants à l'intérieur des constructions afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'extérieur.

Toitures :

- Les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de coloris.

- Sont interdits :

- La couleur noire, les couleurs froides bleu vert ;
- Les toitures ondulées en fibrociment ;
- Les tuiles canal ou romane ou provençale.

- Le faitage sera placé dans le sens de la rue ou perpendiculaire ou similaire à celui des faitages existants directement voisins. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions en second rideau.

- La toiture sera à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35° à 45° (Cf. les dispositions générales). Les pans peuvent être symétriques, voire asymétriques pour les projets EnR.

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de tuile terre cuite traditionnelle.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les constructions, non visibles du domaine public par la présence du bâtiment principal en premier front bâti ;
- les constructions visibles du domaine public, de faible volume, d'une emprise ≤ 35 m² telles que :
 - les toitures terrasses,
 - les toitures 1 pan,
 - les toitures translucides des vérandas
 - les toitures végétalisées
 - les éléments de liaison entre deux toitures ;
- les constructions bioclimatiques.
- les travaux sur la construction principale existante en raison de contraintes techniques propres à la construction.

- Les toitures de style bac acier ne sont autorisées que pour les bâtiments à destination de commerce et activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, et les constructions agricoles. Les toitures de style bac acier doivent être de teinte zinc, gris anthracite, gris lauze ou brun rouge (RAL 8012).

- La tuile plate doit être privilégiée. Il peut être admis la tuile cotto, marseille, double romane ou losangée si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m) présentes des tuiles similaires.
Il peut être admis l'ardoise pour les anciennes demeures et pour les maisons récentes dans un rayon de 150 m.
- La couleur des tuiles doit être rouge terre cuite ou brun.
La couleur paille ou la couleur ardoise peuvent être admises pour les anciennes demeures et pour les maisons récentes à proximité de bâtiment présentant la couleur et dans un rayon de 150 m au plus.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux puits de lumière, vérandas, toiture terrasse, dispositifs à énergies renouvelables, autres équipements et aux réhabilitations.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas réglementées quand elles doivent répondre à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées (pour des raisons de sécurité et/ou d'assurances).
- La clôture sur rue sera d'une hauteur $\leq 1,80$ m, sauf si elle est dans le prolongement direct d'un mur ancien d'une hauteur supérieure. Elle doit être constituée :
 - . soit par une haie vive composée d'essences locales implantées à 1 m de la limite de la parcelle ;
 - . soit par une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non de haies vives. Ces dispositifs à claire-voie peuvent surmonter ou non un muret d'une hauteur maximale de 1m.
 - . soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement des deux côtés. Les éléments dits décoratifs, les bâches et canisses végétales ou artificielles, les plaques de béton sont interdits.
Les portes et portails seront d'aspect simple et en harmonie avec les constructions principales.
- La clôture entre fonds privés sera d'une hauteur $\leq 1,80$ m.

Règles imposées pour la restauration de constructions existantes :

- Les parties voûtées des ouvertures, (fenêtres, portes, granges notamment) devront être conservées. Leur déplacement est autorisé sous réserve de réutiliser les encadrements existants si leur état le permet et de ne pas altérer l'harmonie générale de la façade. Si l'état des encadrements ne permet pas leur réutilisation, les nouveaux encadrements doivent avoir un aspect similaire aux anciens.
- Les anciennes portes charretières ne devront pas être comblées, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie.
- Tous les éléments d'architecture (encadrements de portes et fenêtres, linteaux, niches, bandeaux, encadrements de baies, tableaux...) devront rester apparents. Les volets à battants ou persiennes existants doivent être conservés.
- La pierre de taille, la brique si leur état le permet, doivent être restaurées et nettoyées sans mise en peinture. Les encadrements en pierre de taille et brique découverts à l'occasion d'une réhabilitation ou d'une réfection de façade seront conservés ou réutilisés.

Équipements techniques :

- Les équipements techniques (antennes, paraboles, pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. Ils ne seront pas posés en façades sur rue sauf en cas d'impossibilité technique, à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine

public par des éléments d'architecture...). En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite.

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...),

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.

ARTICLE UA 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) et/ou minéral.

- Des essences locales et variées seront utilisées pour les plantations. (cf. OAP)

- Les clôtures de haies vives d'arbustes doivent être d'essences locales et constituées d'espèces diversifiées permettant de varier la perception paysagère au fil des saisons. Les haies uniformes constituées d'espèces à feuillage persistant tels que les thuyas et lauriers notamment sont interdites.

- Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%). La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

Les espaces de pleine terre : L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces gravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Les espaces en pleine terre peuvent comporter le passage éventuel de réseaux secs et humides. En revanche les aires de stationnement et leurs accès sont exclus de surfaces de pleine terre.

Les travaux, les extensions et changements de destination, affectant une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

- Coefficient de pleine terre : un coefficient de pleine terre minimum doit être respecté selon le tableau ci-dessous.

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Entre 0 % et 20 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'emprise foncière
Entre 20 % et 40 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'emprise foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'emprise foncière
Entre 60 % et 80 % de l'unité foncière	Au moins 5 % de l'emprise foncière
Entre 80 % et 100 % de l'unité foncière	Non réglementé

ARTICLE UA 6 – Stationnement

Pour toutes les constructions :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et natures d'activités doit être assuré **en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Le nombre minimal d'emplacements est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (le stationnement est dû pour chaque tranche entamée) avec un minimum de 2 places par logement.

- Deux places de stationnement seront situées hors clôtures c'est-à-dire accessibles directement sans interposition de clôtures ou de portails.

- Toutefois dans le cadre d'une réhabilitation, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser.

- Les garages existants doivent être préservés dans le cas où la condition de 2 places par logements ne peut être remplie.

- Un stationnement pour les vélos (1 m² par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

- Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès doivent posséder une largeur minimale de 3 m pour les logements individuels et 5 m pour les logements collectifs.

- Les accès doivent être conçus de manière à éviter toute modification des eaux de ruissellement (tant en volume qu'en vitesse) par exemple par la création d'un seuil entre le domaine public et le domaine privé.

Voies :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

- Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules d'opérer un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE UA 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.
- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

**CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

VOCATION DE LA ZONE

Conformément au code de l'urbanisme, la zone urbaine dite " zone UB " concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle couvre les zones urbanisées des extensions récentes des communes de la Communauté de Communes du Gâtinais-en-Bourgogne.

La zone UB comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et déjà urbanisés. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.

Dans le secteur UB1 sur la commune de Lixy, est interdit tout nouvel accès sur la RD 26.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UB2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt		(2)	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UB 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.

- **Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits :**

- . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- . les terrains de campings ou de caravaning ainsi que les résidences mobiles de loisirs ou mobil-home et les habitations légères de loisirs.

(1) - Les extensions et les transformations des **bâtiments agricoles existants** ainsi que les **annexes techniques** sont autorisées à condition que l'exploitation agricole soit existante à la date d'opposabilité du PLUi.

(2) – La construction d'**entrepôt et hangar** est autorisée à condition d'être d'une surface < 303 m² et liée à une activité non-nuisante. Le changement de destination d'une construction existante est autorisé sans limite de surface et liée à une activité non-nuisante.

- **Les sous-sols et les constructions enterrées (à l'exclusion des piscines)** sont interdits dans :

- les zones inondables dite source communale repérées sur les plans de zonage
- les communes de : Courtoin, Domats et Villeroy.
- trois hameaux de la commune d'Egriselles le Bocage : Oigny, le Pont Pourri et les Brouards.
- deux hameaux de Brannay : Malitourne et les Martins/LesBonneaux/Champjean, ainsi que la partie au sud de l'Orval dans le bourg

- **Dans les secteurs inondables issues des données communales**

➤ **ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :**

- les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques,
- les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre,
- l'extension et l'aménagement des constructions à usage de logements à condition de limiter la surface d'extension à 20 m² d'emprise au sol,
- l'aménagement de nouveaux logements dans les volumes bâtis existants,
- les constructions annexes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine, ...
- l'extension et l'aménagement des constructions existantes type commerce, artisanat, entrepôts commerciaux, bâtiments agricoles, locaux industriels et sportifs à condition de limiter la surface d'extension à 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants,
- les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoient aucune occupation humaine permanente.

➤ **ces projets devront :**

- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- assurer la transparence hydraulique des équipements afin de ne pas relever les niveaux de crues à l'amont,
- intégrer la mise hors d'eau de tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz,
- prendre en compte l'arrimage de toutes structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves (en surface ou enterrées),
- ne pas comporter de sous-sol enterré.

Une étude hydraulique pourra être demandée.

- **Dans les zones inondables issues des données de l'État (communes de Villeroy et Subigny) et en dehors des données communales :**

- les constructions sont autorisées sous réserve de rehausser le plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel. Cette rehausse se fera sur vide sanitaire aéré, inondable et vidangeable et non transformable, ou sur pilotis,
- les sous-sols sont interdits,
- les remblais seront limités aux accès immédiats, tous les autres remblais étant interdits,

- le respect d'un coefficient d'emprise au sol devra être appliqué. L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain sera au plus égale à 30 %, dans le cas de constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et 40 % pour les constructions à usage d'activités et leurs annexes,
- les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Les parties pleines situées en pied de clôture devront présenter une hauteur maximum de 50 cm,
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle devra être assurée pour chacun des projets de construction.

- Toutes les constructions sont interdites sur les **axes des ruissellements** figuré sur les plans de zonage. Les constructions autorisées proches des axes de ruissellement peuvent être soumises à des prescriptions et restrictions (pas de sous-sol enterré, rehausser le plancher habitable de 50 cm minimum / terrain naturel avant travaux ...). Les clôtures sur les axes de ruissellement ou proches des axes de ruissellement ne doivent pas augmenter le ruissellement ni faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques sont autorisées.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

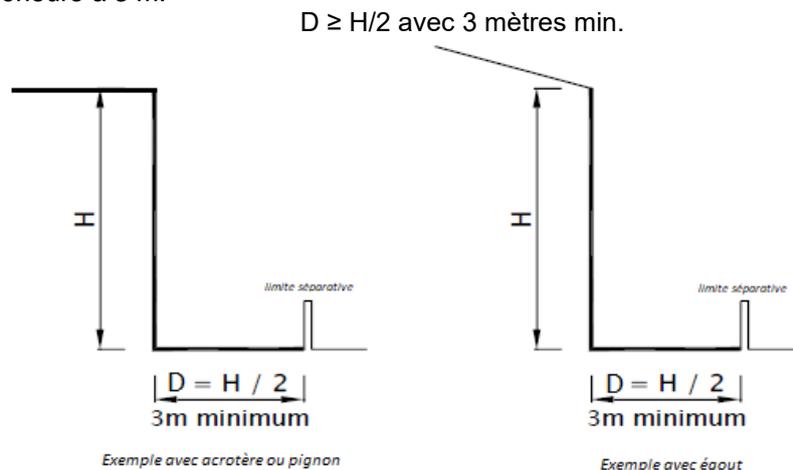
ARTICLE UB 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions doivent être édifiées soit :
 - . En limite de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ;
 - . En retrait des limites de l'alignement à une distance de 3 m minimum.
- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles soient réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 m au faitage (toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.... Dans le cas de toiture-terrasse et de toiture végétalisée, la hauteur de l'acrotère est ramenée à 6,50 m ; cette hauteur est de 6 m pour la commune de Villeneuve-la-Dondagre.
- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- La hauteur maximale des entrepôts sera ≤ 9 m.

ARTICLE UB 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :**

- Les pastiches d'architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...

Couleurs :

- Il est conseillé de s'inspirer du nuancier joint en annexe.
- Le bardage bois d'aspect naturel est autorisé.
- La teinte doit être en harmonie avec celle des enduits anciens avoisinants. Pour ce faire, la teinte se situera dans une gamme de tons pierre à légèrement ocré.

Façades :

- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade visible depuis les voies publiques.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les bardages de tôle sont interdits, exception faite pour les extensions, modifications et rénovations des constructions agricoles et les entrepôts.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

Toitures :

- Les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de coloris.
- Sont interdits :
 - La couleur noire, les couleurs froides bleu vert ;
 - Les toitures ondulées en fibrociment ;
 - Les tuiles canal ou romane ou provençale.

- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas pour :
 - Les puits de lumière, vérandas, dispositifs à énergies renouvelables, constructions bioclimatiques, autres équipements, travaux sur la construction principale existante en raison de contraintes techniques propres à la construction.
 - Les constructions non visibles du domaine public par la présence du bâtiment principal en premier front bâti ;
 - Les constructions visibles du domaine public, de faible volume et d'une emprise $\leq 35 \text{ m}^2$.

Les règles sont :

1/ pour les constructions à destination d'habitation :

Volume

- La toiture est à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35° à 45° (cf. les dispositions générales).
- La toiture terrasse est acceptée sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Aspect et couleurs

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de tuile terre cuite traditionnelle.

Toitures en tuiles

- La tuile plate doit être privilégiée.
- Il peut être admis la tuile cotto, marseille, double romane ou losangée si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m) présentes des tuiles similaires.
- La couleur des tuiles doit être rouge terre cuite ou brun.
- L'aspect et les couleurs paille ou ardoise peuvent être admises pour : les anciennes demeures en possédant avant travaux ; et les nouvelles habitations si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m au plus) présentent des tuiles similaires (cf les dispositions générales).

2/ Pour les autres destinations :

Volume

- Les toitures de constructions seront à 2 pans.

Aspect et couleurs

- Les toitures de style bac acier ne sont autorisées que pour les bâtiments à destination de commerce et activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et les constructions agricoles.
- Les toitures de style bac acier doivent être de teinte zinc, gris anthracite, gris lauze ou brun rouge (RAL 8012).

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas imposées.
- les clôtures ne sont pas réglementées quand elles doivent répondre à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées (pour des raisons de sécurité et/ou d'assurances).
- La clôture sur rue sera d'une hauteur $\leq 1,80 \text{ m}$, sauf si elle est dans le prolongement direct d'un mur ancien d'une hauteur supérieure. Elle doit être constituée :
 - . soit par une haie vive composée d'essences locales implantées à 1 m de la limite de la parcelle ;
 - . soit par une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non de haies vives. Ces dispositifs à claire-voie peuvent surmonter ou non un muret d'une hauteur maximale de 1m.
 - . soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement des deux côtés. Les éléments dits décoratifs, les bâches et canisses végétales ou artificielles, les plaques de béton sont interdits. Les portes et portails seront d'aspect simple et en harmonie avec les constructions principales.
- La clôture entre fonds privés sera d'une hauteur $\leq 2,00 \text{ m}$.

Équipements techniques :

- Les équipements techniques (antennes, paraboles, pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. Ils ne seront pas posés en façades sur rue sauf en cas d'impossibilité technique, à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture...). En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite.
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...), soit de les faire prolonger par une verrière existante.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.

ARTICLE UB 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) et/ou minéral.
- Des essences locales et variées seront utilisées pour les plantations. (cf. OAP)
- Les clôtures de haies vives d'arbustes doivent être d'essences locales et constituées d'espèces diversifiées permettant de varier la perception paysagère au fil des saisons. Les haies uniformes constituées d'espèces à feuillage persistant tels que les thuyas et lauriers notamment sont interdites. (Cf. OAP)
- Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%). La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

Les espaces de pleine terre : L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces gravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet. Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de la surface de pleine terre minimale exigée par la règle.

Les espaces en pleine terre peuvent comporter le passage éventuel de réseaux secs et humides. En revanche les aires de stationnement et leurs accès sont exclus de surfaces de pleine terre.

Les travaux, les extensions et changements de destination, affectant une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle ci-après, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

- Le coefficient de pleine terre minimum doit être de 25% du tènement.

ARTICLE UB 6 - Stationnement

Pour toutes les constructions :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et natures d'activités doit être assuré **en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Le nombre minimal d'emplacements est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (le stationnement est dû pour chaque tranche entamée) avec un minimum de 2 places par logement.

- Deux places de stationnement seront situées hors clôtures c'est-à-dire accessibles directement sans interposition de clôtures ou de portails.

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser.

- Un stationnement pour les vélos (1 m² par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

- Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès doivent posséder une largeur minimale de 3 m pour les logements individuels et 5 m pour les logements collectifs.

- Les accès doivent être conçus de manière à éviter toute modification des eaux de ruissellement (tant en volume qu'en vitesse) par exemple par la création d'un seuil entre le domaine public et le domaine privé.

Voies :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

- Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules d'opérer un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE UB 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.
- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

VOCATION DE LA ZONE

Conformément au code de l'urbanisme, la zone urbaine dite " zone UC " concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UC couvre les zones urbanisées des domaines avec les secteurs UCb et UCs qui correspondent aux domaines de Brannay et Savigny-sur-Clairis.

Les sous-secteurs UCsr, UCsc et UCsd se différencient par des règles différentes en termes d'aspect extérieur des constructions, qui sont respectivement le ranch, le cottage et le duplex.

Dans la zone UCb, toute demande d'agrandissement devra recueillir l'aval de l'ASL, représentée par son Président comme personne morale, avant dépôt du dossier.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UC2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UC 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits :
 - . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- Sont interdits les sous-sols et les garages enterrés dans tous les secteurs UCs et ses sous-secteurs.
- Sont interdites les vérandas et les serres dans les sous-secteurs UCsr, UCsc et UCsd.
- Sont interdites les annexes à usage de garage en UCb ;
- Peuvent être autorisés les auvents d'une superficie maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m, dans le secteur UCb.

**DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ARTICLE UC 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Secteur UCb

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives si les façades ne comportent aucun ouvrant ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance sera au minimum de 1,90 m. La distance de construction en limite séparative de 1,90m est calculée par la projection verticale au sol de l'ensemble de la construction.

Secteurs UCs

- Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies de circulation.
- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives si les façades ne comportent aucun ouvrant ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance sera au minimum de 3 m.
- Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles d'implantation ci-avant, il est autorisé de réaliser une extension dans son prolongement ou reconstruction après démolition sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation.
- Les annexes (dont abris de jardins) seront édifiées, soit adossées à une construction existante, soit isolées et, dans ce dernier cas, dissimulés par des arbustes à feuillages persistants avec un recul minimal d'un mètre par rapport à la limite séparative.

Hauteurs maximales des constructions à usage d'habitation :

Secteur UCb

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 4,50 mètres (extension d'un seul niveau) et supérieure à 7,50 mètres au faitage

Secteurs UCs

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 5,30 mètres au faitage dans les sous-secteurs UCsr, UCsc et UCsd. En cas de prolongation du volume existant, il est autorisé la conservation de la hauteur existante dans sa continuité. Dans les sous-secteurs UCsr et UCsc, la hauteur des murs à l'égout ne devra pas excéder 3,10 m sans pour autant être inférieure à 2,10 m. Dans le sous-secteur UCsd, la hauteur des murs à l'égout ne devra pas excéder 3,60 m sans pour autant être inférieure à 2,10 m.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 20 mètres au faitage dans le reste du secteur UCs.

Hauteurs maximales des annexes et carports :

Secteur UCb

- La hauteur maximale des abris de jardins et des annexes est limitée à 2,8 mètres. Toutefois, si l'abri de jardin ou l'annexe sont accolés à la construction principale, cette hauteur ne peut être supérieure à 4,50 mètres.

Pour sauvegarder l'homogénéité des constructions, ils doivent présenter les mêmes contraintes de formes, de pentes, de matériaux et d'aspect qu'une extension.

Secteur UCs

- La hauteur maximale des annexes (dont abris de jardin) est limitée à 2,5 mètres.
- La hauteur maximale des carports est limitée à 2,80 m pour un monopente, à 3,50 m pour une double pente.

Emprise au sol :

Dans le secteur UCb,

- L'emprise au sol des constructions de toute nature (abri de jardin, piscine, terrasse imperméable et annexe compris) ne dépassera pas 30% de la surface du terrain.

Dans le secteur UCs

- L'emprise au sol au sol des annexes dont les abris de jardin (hors carports) ne pourra excéder 15 m² par bâtiment distinct.
- L'emprise au sol des carports ne pourra excéder 27,5 m² à raison d'un carport autorisé au maximum par unité foncière.

Dans le sous-secteur UCsc

- L'emprise au sol des constructions de toute nature (habitation, terrasse couverte, abris de jardin, carport et annexe compris) hors terrasses non-couvertes, ne dépassera pas 300 m², et avec une surface bâtie au sol, compris tous murs de façade (nu extérieur) limitée à 215 m² maximum.

Dans le sous-secteur UCsr

- L'emprise au sol des constructions de toute nature (habitation, terrasse couverte, abris de jardin, carport et annexe compris) hors terrasses non-couvertes, ne dépassera pas 380 m², et avec une surface bâtie au sol, compris tous murs de façade (nu extérieur) limitée à 215 m² maximum.

Dans les sous-secteurs UCsd,

- L'emprise au sol des constructions de toute nature (habitation, terrasse couverte, abris de jardin, carport et annexe compris) hors terrasses non-couvertes, ne dépassera pas 100 m², et avec une surface bâtie au sol, compris tous murs de façade (nu extérieur) limitée à 75 m² maximum. Dans le cadre d'une extension d'habitation, la construction nouvelle devra impérativement se faire sur la largeur complète du bâtiment existant afin de conserver la volumétrie du bâtiment.

ARTICLE UC 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagèreSecteur UCb**Principes généraux des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes :**

- Les constructions à usage d'habitation seront de type « Chalet ». Un chalet est constitué d'une charpente à deux versants inclinés à 60° (avec une tolérance de plus ou moins 5°) reposant sur un vide sanitaire maçonné. On distinguera les versants intérieurs dirigés vers la construction principale, des versants extérieurs qui leurs sont opposés et dirigés vers la parcelle (voir schémas ci-après).
- Les pentes auront une tolérance de + ou -5°.
- Les pentes « intérieures » pourront avoir une inclinaison comprise entre 30 et 60°.
- Les pentes extérieures devront être de 60°.
- La couverture est de type « ardoise anthracite ».
- Les deux façades pignons sont constituées d'un bardage d'aspect bois verni en pose horizontale.
- Les menuiseries sont plus hautes que larges.
- Les chalets, leurs extensions, annexes et abri de jardins sont réalisés exclusivement en ossature bois.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie avec le chalet de base qui restera la référence et le point de départ de toute réflexion architecturale.
- Le rez de chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,60 m du sol naturel.
- Les bâtiments communs et les installations collectives du domaine ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.
- L'emploi de pans de bois de type « colombage » est interdit.
- Seuls les murs de soubassement du vide sanitaire peuvent ne pas être habillés de bois.
- Les couvertures en tôle métallique (ou similaire) ne sont autorisées que pour les annexes et abris de jardin sous réserve d'être laqués ou teints dans la masse (gris anthracite).
- Les terrasses sur pilotis ne sont pas autorisées à plus d'un mètre du sol naturel.

Toitures des constructions à usage d'habitation :

- Les toitures des habitations seront au moins à deux pentes et à deux versants.
- Les deux versants principaux allant du faîtage au sol et respectant une pente de l'ordre de 60°.

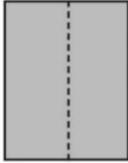
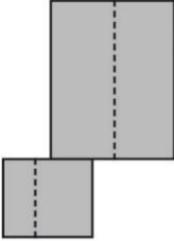
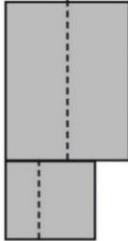
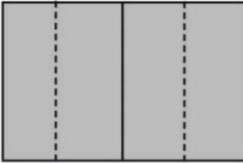
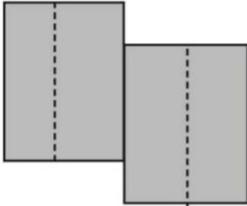
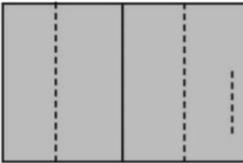
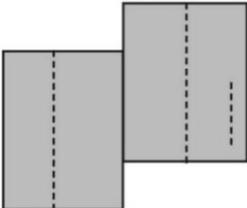
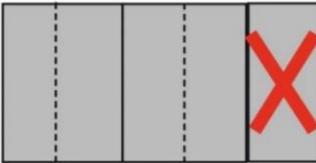
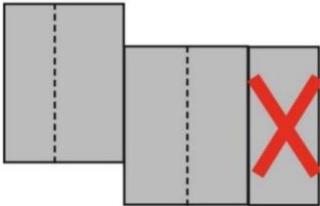
Les schémas ci-après illustrent les possibilités d'extensions autorisées par rapport à la forme de base.

La synthèse de ces schémas (après les exemples proposés) résume les possibilités d'agrandissement suivant différents axes des chalets et de son annexe, ou abris de jardin, s'ils sont accolés au chalet.

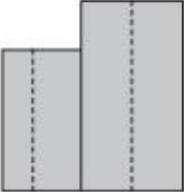
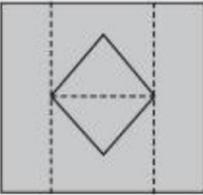
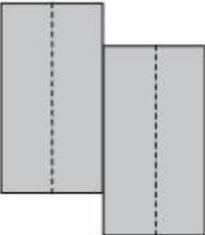
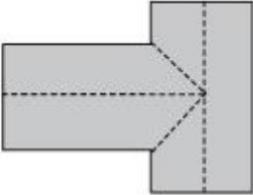
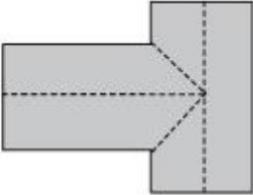
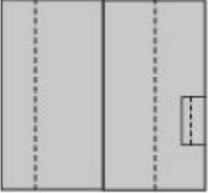
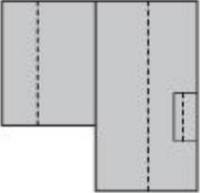
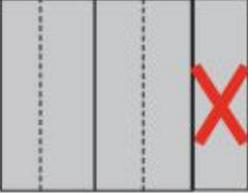
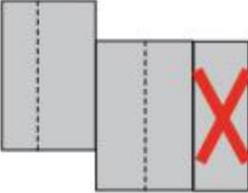
La modénature des murs pignons est un élément important pour souligner la forme en A des toitures particulières à la zone UCb.

Les arbalétriers des fermes au droit des pignons doivent être mis en évidence par la mise en œuvre, en relief par rapport au bardage des pignons, d'un coffrage couleur ton bois ou anthracite qui les englobe, et évite ainsi un aspect monolithique de la construction. (voir palette des teintes admises)

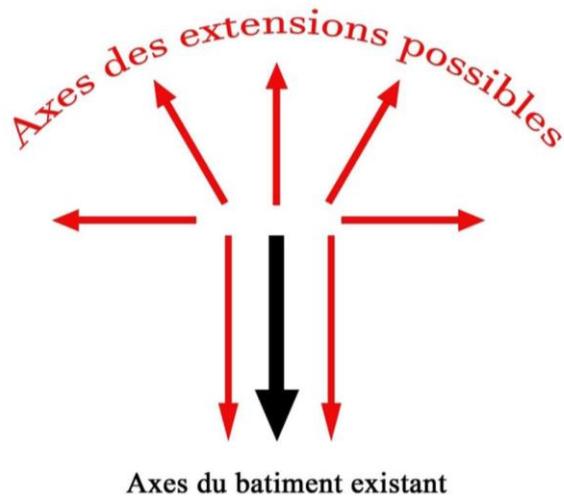
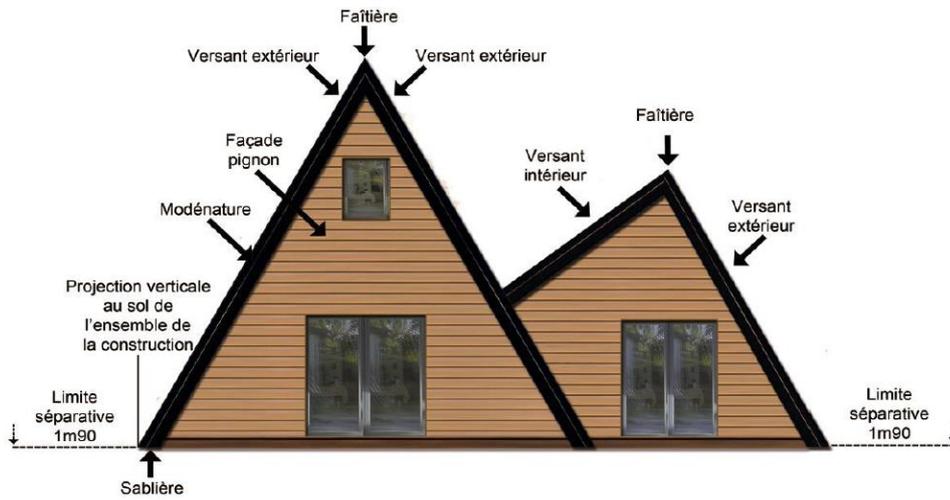
EXEMPLES DE POSSIBILITES D'EXTENSIONS

	VUE DE DESSUS	COULEUR DES TOITS
		
		
		
		
		
		

EXEMPLES DE POSSIBILITES D'EXTENSIONS

	VUE DE DESSUS	COULEUR DES TOITS
		
		
		
		
		
		

EXEMPLES DE POSSIBILITES D'EXTENSIONS





NORMES COULEURS POSSIBLES POUR LES FAÇADES DE CHALET AVEC LEURS MODÉNATURES



Afin de respecter une certaine unité chromatique sur l'ensemble des chalets du Domaine, vous trouverez ci-contre le spectre des couleurs autorisées : du plus clair au plus foncé.

En partant des deux couleurs extrêmes et selon la matière du bois ou le type de revêtement utilisés, toutes les nuances intermédiaires entre les visuels a & c sont possibles.



Les châssis entourant fenêtres et portes fenêtrées peuvent être de couleur bois selon le spectre précisé ci-dessus ou de couleur gris anthracite.

Les volets en bois sont coloris bois ou anthracites.

Ils peuvent être supprimés.

Les volets roulants sont autorisés.

Ils sont de coloris anthracite.



Les rives encadrant les façades peuvent être de couleur naturelle selon le spectre précisé ci-dessus ou de couleur gris anthracite. (Visuel **d**).

- Les couvertures doivent conserver les dimensions (ardoise mécanique de dimension 60 cm X 30 cm), la forme, l'aspect ardoise et le coloris anthracite du matériau de référence des chalets d'origine. L'emploi de tôles galvanisées est interdit.
- Les chiens assis, lucarnes bourguignonnes ou à la capucine et combles à la Mansart sont interdits.
- Les toitures peuvent être percées de fenêtres de toit ou de ciel vitrés en respectant l'alignement horizontal des châssis. Les châssis seront de la même teinte anthracite que la couverture.

Façades-pignons et ouvertures des constructions à usage d'habitation :

- Les façades-pignons sont constituées en parement d'un bardage de lames de bois en pose horizontale.
- Le matériau privilégié reste le bois même si des matériaux composites d'aspect bois sont autorisés.
- Les façades sont de couleur ton bois (voir illustrations précédentes).
- Il est autorisé de remplacer le bardage et les ouvrants par une façade-pignon vitrée (partielle ou totale). Cette façade sera constituée soit de menuiseries en bois ou dans les tons bois ou de menuiseries métalliques de ton anthracite. Les volets roulants sont interdits sur les façades totalement vitrées.
- Les menuiseries des façades-pignons seront en bois ou d'aspect bois en respectant la verticalité actuelle. Les menuiseries métalliques sont acceptées dès lors qu'elles respectent la verticalité des ouvrants actuels et sont d'une teinte d'aspect bois ou anthracite. L'aspect bois doit permettre visuellement de le confondre avec une essence naturelle.
- Les menuiseries et les volets sont de couleur ton bois ou anthracite.
- Les volets roulants sont autorisés si les coffrages ne dépassent pas de la façade.
- Les balcons en encorbellement sont interdits.

Équipements divers des constructions à usage d'habitation :

- Les équipements de type antenne, parabole, barbecue maçonné, climatiseur, pompe à chaleurs devront être masqués à la vue autant depuis les voies de circulation que des parcelles voisines.
- Les panneaux solaires sont interdits sur les chalets, extensions ou annexes et doivent être positionnés au sol et masqués depuis les voies et les parcelles limitrophes.

Abris de jardins et annexes :

- L'emprise au sol des abris de jardin et des annexes ne doit pas dépasser 25 m². Toutefois dans le cas où l'abri de jardin ou l'annexe est accolée à la construction principale, l'emprise au sol maximale est portée à 30m².
- Le nombre est limité à une annexe par parcelle.
- Les extensions de chalets sont autorisées à condition que l'ensemble -existant et extension- n'excède pas 30% du terrain d'assiette.
- Les cabanons et/ou abris de jardin sont autorisés à condition d'être limités au nombre de trois et d'une surface cumulée de 45 m² au maximum sans pouvoir excéder 20m² par abris.
- Ils doivent respecter l'esthétique générale des chalets, être en bois, d'un seul niveau, avoir une toiture à 2 pans dont l'inclinaison doit dépasser 15°, et ne pas dépasser 2,80 m de hauteur de faîtage.
- Les couvertures en tôle métallique (ou similaire) sont autorisées sous réserve d'être laquées ou teintées dans la masse (gris anthracite) et sont exclues les tôles ondulées.
- Les bouteilles de gaz devront être insérées dans un coffrage sécurisé et d'aspect bois.

Clôtures :

- Seules les clôtures par haies vives (arbustes, plantes enracinées) sont autorisées pour délimiter une parcelle, étant précisé que toute plantation doit être réalisée en retrait de 50 cm de la limite de propriété. Toutefois, un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m, en limite de propriété et noyé dans la végétation ou derrière la haie végétale (pas devant) est autorisé.

Secteurs UCs

Principes généraux des constructions à usage d'habitation :

- Les constructions dans le sous-secteur UCsr seront de type « ranch » : les caractéristiques principales d'un ranch sont la présence d'une coursive ouverte sur au moins la moitié de chaque longueur de façade de l'habitation hors pignons, avec des poteaux rectangulaires de coloris brun foncé RAL 8019 (ou équivalent), et éventuellement des lisses le long de ces coursives ou des terrasses. Un des pignons sera recouvert de lambris de bois horizontaux ou verticaux lasurés ou peints brun foncé RAL 8019 (ou équivalent), le second pignon pourra être recouvert sur sa partie supérieure uniquement de lambris de bois horizontaux et verticaux lasurés ou peints brun foncé RAL 8019 (ou équivalent). Des menuiseries sont tolérées sur la partie supérieure des pignons. Les façades seront revêtues d'un enduit de coloris blanc ou recouvertes d'un lambris de bois toute hauteur sur un maximum de la moitié de la façade. Ces lambris seront horizontaux ou verticaux lasurés ou peints de teinte brun foncé RAL 8019 (ou équivalent). Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres et volets) seront de couleur unie de teinte brun foncé RAL 8019 (ou équivalent) ou blanches. Les éventuels volets roulants devront être d'une teinte blanche ou brun foncé RAL 8019 (ou équivalent).

- Les constructions dans le sous-secteur UCsc seront de type « cottage » : les caractéristiques principales d'un cottage sont des éléments de décoration en briques ou plaquettes de briques collées de ton de Puisaye finition vieillie (ou équivalent) en particulier sur les cheminées. Les façades seront revêtues d'un enduit de coloris blanc. Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres et volets) seront de couleur unie de teinte blanche ou brun foncé RAL8019 (ou équivalent). Les éventuels volets roulants devront être d'une teinte blanche ou brun foncé RAL8019 (ou équivalent).
- Les constructions dans les sous-secteurs UCsd seront de type « duplex » : les caractéristiques principales d'un duplex sont la présence de plusieurs habitations mitoyennes par bâtiment, sur un ou deux niveaux. Les façades seront revêtues d'un enduit de coloris blanc. Les menuiseries extérieures des portes et volets seront de couleur unie de teinte brun foncé RAL 8019 (ou équivalent). Les fenêtres seront de couleur unie, de teinte brun foncé RAL 8019 (ou équivalent) ou blanches.
- Sont interdits les pastiches d'architecture archaïque à la région dans les sous-secteurs UCsr, UCsc et UCsd.
- Sont interdits les emplois sans enduits de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton) dans les sous-secteurs UCsr, UCsc et UCsd.

Pour tout le secteur UCs, les équipements divers des constructions :

- Les équipements de type antenne, parabole, barbecue maçonné, climatiseur, pompe à chaleur devront être masqués à la vue autant depuis les voies de circulation que des parcelles voisines.

Toitures des constructions (hors annexes et carports) :

Le secteur UCs :

- Les couvertures des extensions devront être réalisées conformément au bâti existant.

Les sous-secteurs UCsr et UCsc :

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les croupes et toitures terrasses sont interdites.
- les faîtages des bâtiments doivent être dans le prolongement ou parallèle au faîtage du bâtiment principal, sans obligation d'être alignés en hauteur. Les décalages de ligne de faîtage parallèle sont limités à un par habitation. Les décalages de ligne de faîtage en hauteur sont limités à deux par habitation.

exemples d'agrandissements en jaune en plan de masse :

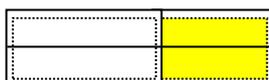


- Les toitures seront à deux pans avec des pentes comprises entre 18° et 35°. Ces pans partent tous d'une des lignes faîtères et peuvent comprendre une seule rupture de pente par pan.
- Les couvertures de tous les bâtiments seront réalisées en tuiles mécaniques de couleur brune.
- Les lucarnes et chiens assis sont interdits, seuls les châssis de toiture de forme rectangulaire de dimension inférieure ou égale à 140 x 140 sont admis pour l'éclairage des combles, et limités à quatre par façade.

Le sous-secteur UCsd :

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume, une unité de conception et respecter le modèle original.
- Les bâtiments à usage d'habitation ne devront comporter qu'une seule ligne de faîtage rectiligne, sans obligation d'aligner l'agrandissement sur la hauteur du faîtage du bâtiment principal.

exemples d'agrandissements en jaune en plan de masse :



- Les couvertures de tous les bâtiments seront réalisées soit en matériaux ayant l'aspect de l'ardoise, soit en bardeaux bitumineux de couleur ardoise ou gris anthracite, soit en tuiles en terre cuites de couleur ardoise ou gris anthracite.
- Les châssis de toiture de forme rectangulaire de dimension inférieure ou égale à 140 x 140 sont admis pour l'éclairage des combles, et limités à deux par « duplex ».

Les annexes dont les abris de jardins (hors carport) :

- Les toitures seront à deux pans.
- Une toiture à une seule pente de 18° minimum est admise, s'ils présentent moins de 15 m² d'emprise au sol et moins de 2,5 mètres de hauteur totale par bâtiment distinct.
- Les matériaux de toiture devront être de teinte identique à celle de la toiture du bâtiment principal.
- Les façades devront être revêtues de lambris en bois horizontaux ou verticaux, lasurés ou peints de teinte brun foncé RAL8019 (ou équivalent).

Les carports :

- Ils devront avoir des dimensions maximales de 5 m x 5,5 m au sol et une volumétrie simple.
- Ils devront être ouverts sur deux côtés au minimum.
- Ils devront avoir une toiture composée de deux pans maximums.
- Les matériaux de toiture devront être de teinte identique à celle de la toiture du bâtiment principal.
- Les matériaux devront être de teinte brun foncé RAL8019 (ou équivalent).

Clôtures des constructions à usage d'habitation :

Les haies vives en bordure de parties communes ne devront pas empiéter sur les trottoirs et gêner la circulation sur les routes

- Dans les secteurs UCsr et UCsd, les clôtures sur rue seront constituées :

- . soit d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 m.
- . soit d'une clôture en bois avec lisses horizontales d'une hauteur maximale de 80 cm, doublée d'une haie végétale ; la hauteur maximale de cet ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m.
- . soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublé d'une haie vive (côté rue). La couleur verte est imposée pour les piquets et le grillage.
- . les portails et portillons seront composés d'un ou deux vantaux. Leur hauteur maximale sera de 1,00 m. ils seront réalisés en bois ou en métal de teinte marron RAL8019 et devront s'harmoniser avec les clôtures. Ils pourront être encadrés par des piliers maçonnés de teinte identique aux vantaux et d'une hauteur maximale de 1,80 m.

- Dans le secteur UCsc, les clôtures sur rue seront constituées :

- . soit d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 m.
- . soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie vive (côté rue). La couleur verte est imposée pour les piquets et le grillage.
- . soit d'un muret en maçonnerie recouvert d'un enduit de coloris blanc, ou réalisé en briques apparentes, d'une hauteur maximale de 30 cm surmonté d'une clôture en bois avec lisses horizontales ou d'un grillage, le tout doublé d'une haie végétale ; la hauteur maximale de cette ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m.
- . les portails et portillons seront composés d'un ou deux vantaux. Leur hauteur maximale sera de 1,00 m. ils seront réalisés en bois ou en métal de teinte marron RAL8019 et devront s'harmoniser avec les clôtures. Ils pourront être encadrés par des piliers maçonnés de teinte identique aux vantaux et d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Dans les secteurs UCsr, UCsd et UCsc : les autres clôtures seront constituées :

- . Soit d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 m.
- . Soit d'un grillage sur pieux métalliques, d'une hauteur maximale de 1,80 m obligatoirement doublées de haies vives. La couleur verte est imposée pour les piquets et le grillage.

ARTICLE UC 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces non bâtis doivent être plantés ou végétalisés. Des essences locales et variées seront utilisées pour les plantations.
- Les haies vives d'arbustes seront d'essences locales et diversifiées (cf. OAP). Les arbres de hautes tiges ne sont pas autorisés ni en limite de propriété y compris côté voirie en UCb.
- Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral.

- Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera si possible à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%). La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ARTICLE UC 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés sauf en zone UCb ou le stationnement sur les voiries communes est autorisé.

En UCs :

- Dans les secteurs UCsc et UCsr et il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, de telle sorte que chaque habitation soit dotée d'un minimum de deux emplacements de stationnement en surface à l'intérieur des propriétés.

- Dans les secteurs UCsd il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur un terrain à proximité, de telle sorte que chaque habitation soit dotée d'un minimum d'un emplacement de stationnement en surface.

En UC : Un stationnement pour les vélos (1 m² par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE UC 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel. Exception pour la zone UCs, où le rejet des eaux pluviales de la parcelle se fait dans l'étang commun du Domaine de Clairis.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

**CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

VOCATION DE LA ZONE

La zone UE constitue une zone destinée aux activités économiques.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UE2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration		(2)	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition		(2)	

ARTICLE UE 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.

(1) - Les logements ne sont autorisés que s'il s'agit de logements de gardiennage. Dans ce cas, il doit être prouvé que la présence permanente d'un gardien est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Le logement de gardiennage doit être intégré à la construction à vocation d'activités et construit simultanément à la construction à vocation d'activité.

(2) - Les sous-destinations restauration, centre de congrès et d'exposition sont interdites dans la zone UE de **Saint-Agnan**.

- Les prescriptions suivantes s'appliquent à la zone **UE** située en bordure des autoroutes A 19 pour laquelle il est interdit :

- de positionner les stockages soumis à la vue directement depuis l'autoroute,
- d'émettre des fumées ou des émanation susceptibles de gêner le trafic sur l'A 19,
- de mettre en œuvre des couleurs vives ou réverbérantes susceptibles d'éblouir l'automobiliste,
- de mettre en œuvre des éclairages directs sur l'autoroute susceptibles d'éblouir l'automobiliste.

- Certaines zones UE sont également soumises à des orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il conviendra de se reporter.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

- Les postes de gardiennage peuvent être implantés à l'alignement.

- Les constructions riveraines de l'A 19 doivent être implantées à une distance minimale de 50 m de l'axe de l'A 19 pour la zone UE de Nailly conformément à l'étude de dérogation à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative dans la limite des 2/3 du linéaire de cette limite séparative, soit en retrait de 4 mètres.

Une implantation différente de celles prévues par toutes les règles citées, peut être appliquée pour les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou les locaux de stockage des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m.

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 38 m pour la ZA de Jouy.

ARTICLE UE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'aspect des constructions à destination d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades doivent être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.
- L'aspect brillant est interdit.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

- Clôtures :

La clôture d'un même côté d'une parcelle présente un aspect et des matériaux homogènes.

Sont interdits :

- . les panneaux pleins de tôle ondulée ;
- . les clôtures faites de bâches ;
- . les panneaux de béton préfabriqué.

ARTICLE UE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- L'aménagement des espaces libres est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité.

Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager des espaces libres, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion de l'eau pluviale, il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins de rétention ou d'infiltration, noues, ...)
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Les espaces de pleine terre : L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces gravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet. Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de la surface de pleine terre minimale exigée par la règle.

Les espaces en pleine terre peuvent comporter le passage éventuel de réseaux secs et humides. En revanche les aires de stationnement et leurs accès sont exclus de surfaces de pleine terre.

Les travaux, les extensions et changements de destination, affectant une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle ci-après, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.

- le coefficient de pleine terre est au minimum de 10% du tènement.

Le coefficient de pleine terre n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

- Les plantations matérialisées sur le document des OAP doivent être réalisées.

- Des écrans boisés seront plantés dans ou autour des espaces de stationnement de plus de 1000 m².

- **Les dépôts à l'air libre** sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles du domaine public car masqués par les bâtiments et/ou par un écran végétal épais et de haute taille.

Les mouvements de terrain (affouillements exhaussements) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques ou permettent une meilleure insertion de la construction dans le paysage.

ARTICLE UE 6 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations prévues et être assuré en dehors des voies publiques.

- Stationnement des véhicules motorisés : chaque opération doit être proportionnée aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Stationnement des cycles : chaque opération devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie ;

- La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs d'aménagement doit être recherchée en priorité.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

- Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ou être en espace partagé.

Pour les besoins d'insertion dans le trafic routier, il est recommandé que les accès soient en pente descendante sur la voirie du domaine public.

ARTICLE UE 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. En l'absence de réseau collectif ou de système de traitement des eaux usées insuffisamment dimensionné, un assainissement non collectif est autorisé. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

- À l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

- Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables polluées (aires de stationnement, de circulation, aires de stockage ...) doivent faire l'objet d'un traitement adapté aux pollutions avant infiltration ou rejet dans le réseau collectif pluvial.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

**CHAPITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL**

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de loisirs. Cette zone comprend également le parc résidentiel de loisirs d'Égriselles-le-Bocage qui est classé en UL1

La zone UL comporte des secteurs inondables et déjà urbanisés. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UL2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		UL1 et (1)	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UL 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 sont interdites.
 - Les habitations légères de loisir sont exclusivement autorisées dans le secteur UL1.
 - Les annexes sont limitées à une seule par unité foncière dans le secteur UL1. Cette annexe à destination de remise ne pourra excéder une emprise au sol de 11 m² et sera du type sans fondation. Toutes les autres annexes sont interdites.
 - Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits :
 - . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- (1) - Les logements ne sont autorisés que s'il s'agit de logements de gardiennage. Dans ce cas, il doit être prouvé que la présence permanente d'un gardien est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Le logement de gardiennage doit être intégré à la construction à vocation d'activités et construit simultanément à la construction à vocation d'activité.
- Dans les secteurs inondables de source commune et Etat les constructions et installations sont autorisées sous réserve de démontrer que leur implantation hors de la zone inondable est impossible. Ces constructions et installations doivent être accompagnées d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et aucune occupation humaine permanente n'y est autorisée. Les constructions y sont autorisées sous réserve de rehausser le plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel. Dans les secteurs inondables sont autorisées les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UL 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait de l'alignement. Dans ce cas une distance minimale de 5 m sera respectée.
- Dans le secteur UL1, un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques doit être respecté.
- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait de 3 m minimum.

Dans le secteur UL1, les constructions doivent être implantée une distance de 3 m minimum.

- L'implantation des annexes autorisées dans le secteur UL1 sera réalisée en fond de parcelle c'est-à-dire du côté opposé à la voie d'accès. L'annexe devra jouxter la limite de propriété opposée à la voie et respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux deux autres limites de propriété.

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m. Sont exclus de la règle de hauteur les équipements de superstructure et d'infrastructure (pylônes de communication, de surveillance notamment).

- Dans le secteur UL1, la hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas excéder un niveau.

Emprise au sol des constructions dans le secteur UL1 :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur UL1 est limité à 0,2 avec un maximum de 60 m².

ARTICLE UL 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les constructions environnantes.

- Dans le secteur UL1 d'Égriselles-le-Bocage, les clôtures seront exclusivement constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage. La hauteur de ce grillage sera limitée à 1 m.

- Dans le secteur UL1 d'Égriselles-le-Bocage, les habitations légères de loisirs à l'état neuf auront des teintes choisies parmi les beiges, sable, marron, le ton blanc pur ou blanc cassé étant interdit.

ARTICLE UL 5 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 6 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les accès sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

- Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets, le déneigement.

ARTICLE UL 7 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

**CHAPITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEP**

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'équipements publics.

**PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE
D'ACTIVITES**

ARTICLE UEP 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UE2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UEP 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

- Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits :
 . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

(1)- Les logements ne sont autorisés que s'il s'agit de logements de gardiennage. Dans ce cas, il doit être prouvé que la présence permanente d'un gardien est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Le logement de gardiennage doit être intégré à la construction à vocation d'activités et construit simultanément à la construction à vocation d'activité.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UEP 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Aucune règle n'est imposée

ARTICLE UEP 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les constructions environnantes.

ARTICLE UEP 5 - Stationnement

Le stationnement automobile et cycliste est fonction du besoin. Le nombre de place de stationnement doit être dimensionné au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UEP 6 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les accès sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

- Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets, le déneigement.

ARTICLE UEP 7 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou

prévues. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

**CHAPITRE 6 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR**

VOCATION DE LA ZONE

La zone UR correspond au domaine autoroutier.

Elle comporte des secteurs inondables. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.

**PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE
D'ACTIVITES**

ARTICLE UR 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UR2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration		(1)	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(1)	
	Hébergement hôtelier et touristique			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		(1)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UR 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Les affouillement ou exhaussements de sols et les dépôts liés sont autorisés à condition d'être liés à l'exploitation du domaine autoroutier.
- Les panneaux solaires et les pylônes de téléphonie notamment qui constituent des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés.
- (1) Toutes les destinations et sous-destinations autorisées sous condition doivent être liées à l'exploitation du domaine autoroutier.
- Dans les secteurs inondables de source communale et Etat, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de démontrer que leur implantation hors de la zone inondable est impossible. Ces constructions et installations doivent être accompagnées d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et aucune occupation humaine permanente n'y est autorisée. Les constructions y sont autorisées sous réserve de rehausser le plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel. Les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques sont autorisées dans les secteurs inondables.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UR 3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UR 4 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- L'assainissement collectif est imposé pour toutes les constructions évacuant des eaux usées domestiques. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est imposé. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à un secteur à caractère agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation. Elle est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

La zone 1AU dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation immédiate est donc possible.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les zones 1AU de Subligny (Les Clouzeaux, Le champ du Cerf et Rue des Galettes sont concernées par l'aléa ruissellement. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article 1AU2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE 1AU 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits :
 - . Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
 - . Les terrains de campings ou de caravaning ainsi que les résidences mobiles de loisirs ou mobil-home et les habitations légères de loisirs.
- Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article 1AU1 ne sont autorisées que si elles respectent les principes suivants :
 - être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité,
 - s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...),
 - être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.
- Les sous destinations autorisées autres que le logement et l'hébergement doivent être compatibles en termes de nuisances éventuelles avec la proximité de l'habitation.

- Dans les zones inondables de la commune de Subigny et Villeroy issues des données de l'Etat, les constructions sont autorisées sous réserve de :

- rehausser le plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel. Cette rehausse se fera sur vide sanitaire aéré, inondable et vidangeable et non transformable, ou sur pilotis,
- les sous-sols sont interdits,
- les remblais seront limités aux accès immédiats, tous les autres remblais étant interdits,
- le respect d'un coefficient d'emprise au sol devra être appliqué. L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain sera au plus égale à 30 %, dans le cas de constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et 40 % pour les constructions à usage d'activités et leurs annexes,
- les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Les parties pleines situées en pied de clôture devront présenter une hauteur maximum de 50 cm,
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle devra être assurée pour chacun des projets de construction.

**DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ARTICLE 1AU 3 - Volumétrie et implantations des constructions.

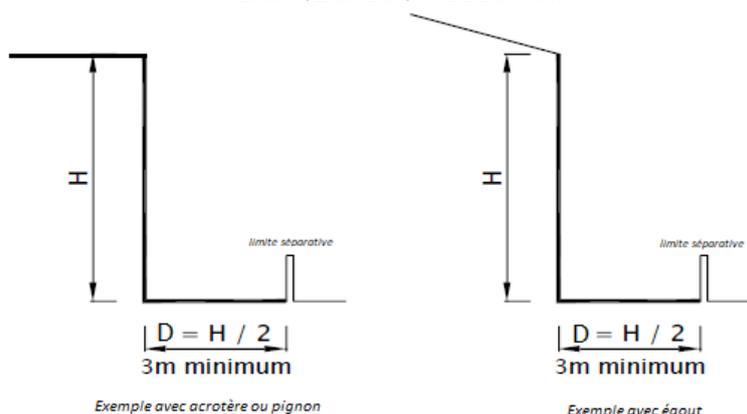
Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions doivent être édifiées soit :
 - . En limite de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer
 - . En retrait de l'alignement à une distance de 3 m minimum.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$



Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 m toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Dans le cas de toiture-terrasse et de toiture végétalisée, la hauteur de l'acrotère est ramenée à 6,50 m.. Cette hauteur est de 6 m pour la commune de Villeneuve-la-Dondagre.

ARTICLE 1AU 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :

- Les pastiches d'architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...

Couleurs :

- Les couleurs se rapprocheront du nuancier fourni en annexe du présent règlement.
- le bardage bois d'aspect naturel est autorisé.

Façades :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les bardages de tôle sont interdits.

Toitures :

- la toiture sera à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35° à 45°(cf dispositions générales). Les pans peuvent être symétriques, voire asymétriques pour les projets EnR.
- Les constructions avec toiture-terrasse (avec ou sans végétalisation) sont acceptées.
- La toiture des annexes non visibles du domaine public d'une superficie < à 15 m² n'est pas réglementée.
- La toiture des vérandas n'est pas réglementée.

Aspect de couverture de toiture :

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle pour les constructions principales à usage d'habitation ;
- Les toitures de style bac acier ne sont autorisées que pour les bâtiments à destination de commerce et activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et les constructions agricoles. Les toitures de style bac acier doivent être de teinte zinc, gris anthracite, gris lauze ou brun rouge (RAL 8012).
- La tuile plate doit être privilégiée. Il peut être admis la tuile cotto, marseille, double romane ou losangée si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m) présentes des tuiles similaires. Il peut être admis l'ardoise pour les anciennes demeures et pour les maisons récentes dans un rayon de 150 m. Les tuiles canal ou romane ou provençale sont interdites.
- La couleur des toitures doit être rouge terre cuite ou brun. La couleur paille ou la couleur ardoise peuvent être admises pour les anciennes demeures et pour les maisons récentes à proximité de bâtiment présentant la couleur et dans un rayon de 150 m au plus. La couverture de couleur noire, froide bleu vert est interdite. Les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de coloris.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux puits de lumière, vérandas, toiture terrasse, dispositifs à énergies renouvelables, autres équipements.
- Les toitures ondulées en fibrociment sont interdites pour toutes les constructions.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas imposées.
- les clôtures ne sont pas réglementées quand elles doivent répondre à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées (pour des raisons de sécurité et/ou d'assurances).

La clôture sur rue comporte une hauteur maximale de 1,80 mètres, sauf si elle est dans le prolongement direct d'un mur ancien d'une hauteur supérieure. Elle doit être constituée :

- . soit par une haie vive composée d'essences locales implantées à 1 m de la limite de la parcelle ;
- . soit par une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non de haies vives. Ces dispositifs à claire-voie peuvent surmonter ou non un muret d'une hauteur maximale de 1m.
- . soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

- Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement des deux côtés. Les éléments dits décoratifs, les bâches et canisses végétales ou artificielles, les plaques de béton sont interdits.

Les portes et portails seront d'aspect simple et en harmonie avec les constructions principales.

- La clôture entre fonds privés sera d'une hauteur $\leq 2,00$ m.

Équipements techniques :

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture...).

- Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...), soit de les faire prolonger par une verrière existante.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.

ARTICLE 1AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'aménagement des espaces libres des lotissements et de chaque lot est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité.

Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager des espaces libres, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion de l'eau pluviale, il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins de rétention ou d'infiltration, noues, ...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Les espaces de pleine terre : L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces gravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet. Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de la surface de pleine terre minimale exigée par la règle.

Les espaces en pleine terre peuvent comporter le passage éventuel de réseaux secs et humides. En revanche les aires de stationnement et leurs accès sont exclus de surfaces de pleine terre.

- le coefficient de pleine terre de chaque lot est au minimum de 25%.

Le coefficient de pleine terre n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

- Les espaces végétalisés seront composés d'essences locales et variées. (cf. OAP).
- Les haies vives d'arbustes d'essences locales sont autorisées si elles ne sont pas uniquement constituées d'espèces à feuillage persistant (thuyas et lauriers notamment). Elles seront donc constituées d'espèces diversifiées permettant de varier la perception paysagère au fil des saisons. (cf. OAP).
- Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%). La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ARTICLE 1AU 6 - Stationnement

Pour toutes les constructions :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions usages des sols et natures d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (le stationnement est dû pour chaque tranche entamée) avec un minimum de 2 places par logement.

- Deux places de stationnement seront situées hors clôtures c'est-à-dire accessibles directement sans interposition de clôtures ou de portails.

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de

dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser.

- Un stationnement pour les vélos (1 m² par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

- Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès doivent posséder une largeur minimale de 3 m pour les logements individuels et 5 m pour les logements collectifs.

- Les accès doivent être conçus de manière à éviter toute modification des eaux de ruissellement (tant en volume qu'en vitesse) par exemple par la création d'un seuil entre le domaine public et le domaine privé.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

- Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules d'opérer un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE 1AU 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

- À l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

**CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE**

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone qui bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate est vouée aux activités économiques.

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité, respectant les contraintes environnementales.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les zones 1AUE de Subligny et Villeroy sont concernées par l'aléa ruissellement. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.

**PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE
D'ACTIVITES**

ARTICLE 1AUE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article 1AUE2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE 1AUE 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article 1AUE1 ne sont autorisées que si elles respectent les principes suivants :
 - être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité,
 - s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...),
 - être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.

(1)- Les habitations ne sont autorisées que si elles sont intégrées à la construction principale et qu'ils s'agissent du logement nécessaire et indispensable au gardien des installations autorisées.

- **Dans les zones inondables de Subigny issues des données de l'État**, les constructions sont autorisées sous réserve de :
 - rehausser le plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel. Cette rehausse se fera sur vide sanitaire aéré, inondable et vidangeable et non transformable, ou sur pilotis,
 - les sous-sols sont interdits,

- les remblais seront limités aux accès immédiats, tous les autres remblais étant interdits,
- le respect d'un coefficient d'emprise au sol devra être appliqué. L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain sera au plus égale à 30 %, dans le cas de constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et 40 % pour les constructions à usage d'activités et leurs annexes,
- les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Les parties pleines situées en pied de clôture devront présenter une hauteur maximum de 50 cm,
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle devra être assurée pour chacun des projets de construction.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux **zones situées en bordure des autoroutes** (sites ZA Nord et Sud du Gâtinais) pour lesquelles il est interdit :

- de positionner les stockages soumis à la vue depuis l'autoroute,
- d'émettre des fumées ou des émanation susceptibles de gêner le trafic sur l'A 19,
- de mettre en œuvre des couleurs vives ou réverbérantes susceptibles d'éblouir l'automobiliste,
- de mettre en œuvre des éclairages directs sur l'autoroute susceptibles d'éblouir l'automobiliste,

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUE 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement ≥ 5 m.
- Les postes de gardiennage peuvent être implantés à l'alignement.
- Les constructions riveraines de l'A 19 doivent être implantées à une distance ≥ 50 m de l'axe de l'A 19 pour ZA Sud du Gâtinais (Piffonds et Savigny-sur-Clairis) et la ZA Nord du Gâtinais (Villeneuve la Dondagre, Fouchères et Subligny).
- Pour la zone 1AUE rue des Vignes à Subligny, les constructions doivent être implantées en retrait de 20 m minimum de l'axe de la RD 660 et de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la rue des Vignes.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent être implantées soit :
 - en limite séparative dans la limite des 2/3 du linéaire de cette limite séparative
 - en retrait de 4 m.

Une implantation différente de celles prévues par toutes les règles citées, peut être appliquée pour les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou les locaux de stockage des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

Hauteur des constructions :

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m.
- la hauteur maximale des constructions est limitée à 38 m pour les zones d'activités industrielles appelées ZA Nord du Gâtinais et ZA Sud du Gâtinais.

ARTICLE 1AUE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- La volumétrie des constructions sera simple aux lignes pures marquées par la prédominance des lignes horizontales (bardage à nervures horizontales ou verticales, mur souligné par des brises soleils, auvent...).
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale du paysage environnant. L'uniformisation des couleurs n'est pas imposée, mais il est demandé de rester dans la gamme de teintes définie ci-après et en annexe.
- Les couleurs devront être discrètes pour limiter l'impact des constructions dans l'environnement. Les teintes des bâtiments seront compatibles avec la végétation (dans les tons de vert, brun et gris). Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc) seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers). L'aspect brillant est interdit.
- Les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de façade secondaire ou arrière).
- Les caissons lumineux sont interdits, excepté pour l'enseigne de la raison sociale apposée sur un muret d'entrée, les enseignes et lettres en éclairage néons sont interdits, l'éclairage des enseignes sera réalisé en direct par appliques ou projecteurs au sol.
- Les stockages devront être propres, soignés et protégés par des écrans visuels. La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.

Clôtures :

- En cas de contrainte technique ou de nécessité avérée et justifiée au regard des besoins de fonctionnement des établissements implantés sur la zone, des dispositifs de clôture différents peuvent être autorisés.
- Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (Cf. palette végétale indicative dans l'annexe de l'OAP). La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.
- Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,5 m, calculée à partir du niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les nouvelles clôtures doivent comporter un dispositif à claire-voie. En cas de mur bahut, le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3.
- La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.
- Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

ARTICLE 1AUE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager des espaces libres, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion de l'eau pluviale, il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins de rétention ou d'infiltration, noues, ...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Les espaces de pleine terre : L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces gravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet. Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de la surface de pleine terre minimale exigée par la règle.

Les espaces en pleine terre peuvent comporter le passage éventuel de réseaux secs et humides. En revanche les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, les aires de stationnement et leurs accès sont exclus de surfaces de pleine terre.

- le coefficient de pleine terre est au minimum de 10%.

Le coefficient de pleine terre n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

- Les plantations matérialisées sur le document des OAP doivent être réalisées.
- Des écrans boisés seront plantés dans ou autour des espaces de stationnement de plus de 1000 m².

Les dépôts à l'air libre sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles du domaine public car masqués par les bâtiments et/ou par un écran végétal épais et de haute taille.

Les mouvements de terrain (affouillements exhaussements) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques ou permettent une meilleure insertion de la construction dans le paysage.

ARTICLE 1AUE 6 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations prévues et être assuré en dehors des voies publiques.

- Stationnement des véhicules motorisés : chaque opération doit être proportionnée aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Stationnement des cycles : chaque opération devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie ;

- La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs d'aménagement doit être recherchée en priorité.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE 1AUE 7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

- Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ou être en espace partagé ;

ARTICLE 1AUE 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. En l'absence de réseau collectif ou de système de traitement des eaux usées insuffisamment dimensionné, un assainissement non collectif est autorisé.

- À l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

- Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables polluées (aires de stationnement, de circulation, aires de stockage ...) doivent faire l'objet d'un traitement adapté aux pollutions avant infiltration ou rejet dans le réseau collectif pluvial.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone qui bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate est vouée aux activités de loisirs.

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité, respectant les contraintes environnementales.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article 1AUL2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE 1AUL 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

- Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits :
 . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

(1) - Les logements ne sont autorisés que s'il s'agit de logements de gardiennage. Dans ce cas, il doit être prouvé que la présence permanente d'un gardien est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Le logement de gardiennage doit être intégré à la construction à vocation d'activités et construit simultanément à la construction à vocation d'activité.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUL 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait de l'alignement. Dans ce cas une distance minimale de 5 m sera respectée.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait qui sera de 3 m minimum.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m. Sont exclus de la règle de hauteur les équipements de superstructure et d'infrastructure (pylônes de communication, de surveillance notamment).

ARTICLE 1AUL 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les constructions environnantes.

ARTICLE 1AUL 5 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE 1AUL 6 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Les accès sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
- Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets, le déneigement.

ARTICLE 1AUL 7 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

VOCATION DES ZONES

Les zones 2AU correspondent à un secteur à caractère agricole et naturel. Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Des renforcements de réseaux sont nécessaires de même que l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification simplifiée, à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Cette procédure comportera notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

VOCATION DE LA ZONE

Les zones agricoles dites zones A concernent les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte des cavités, les occupations et utilisations du sol y sont soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

La zone A est concernée par des secteurs inondables et par des axes de ruissellement. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.

La zone A comporte un secteur Ap à vocation paysagère dans lequel sont interdites toutes les constructions y compris agricole ainsi que les centrales solaires au sol.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article A2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1) A	Ap
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		(2) A	Ap
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		(3) A	Ap
	Restauration		(4) A	Ap
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique		(5) A	Ap
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(6) A	Ap
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE A 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- En zone A sont autorisées les lagunes de stockage d'effluents agricoles ou d'industries agro-alimentaires et les équipements techniques liés. Ces équipements sont interdits en Ap.
- Les pylônes de téléphonie notamment qui constituent des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées en zone A mais pas Ap.
- **Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits :**
 - . Le comblement des dolines, mares, zones humides et des axes de ruissellement,
 - . Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
 - . Les terrains de campings ou de caravaning ainsi que les résidences mobiles de loisirs ou mobil-home et les habitations légères de loisirs.

En secteur Ap : toutes les destinations et sous-destinations sont interdites, y compris les installations de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (aérogénérateurs, fermes solaires, unités de méthanisation...).

En zone A :

- **Les sous-sols et les constructions enterrées (à l'exclusion des piscines)** sont interdits dans :
 - les zones inondables dite source communale repérées sur les plans de zonage
 - les communes de : Courtoin, Domats et Villeroy.
 - trois hameaux de la commune d'Egriselles le Bocage : Ogny, le Pont Pourri et les Brouards.

- deux hameaux de Brannay : Malitourne et les Martins/LesBonneaux/Champjean, ainsi que la partie au sud de l'Orval dans le bourg.

- Dans les **secteurs inondables** de source communale et Etat ne sont autorisées que :

- . les aménagements et extensions des constructions existantes sans changement de destination sous réserve que les aménagements et extensions soient accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoient aucune occupation humaine permanente. Toutes les structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves seront arrimées et tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz seront mis hors d'eau ;
- . les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques ;
- . les équipements d'intérêt collectif et les services publics s'il est démontré que ces équipements ne peuvent pas être installés en dehors de la zone inondable.

- Les constructions sont interdites sur les **axes de ruissellement**. Les constructions autorisées proches des axes de ruissellement peuvent être soumises à des prescriptions et restrictions (pas de sous-sol enterré, rehausser le plancher habitable de 50 cm minimum / terrain naturel avant travaux ...). Les clôtures sur les axes de ruissellement ou proches des axes de ruissellement ne doivent pas augmenter le ruissellement ni faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques sont autorisées sur les axes de ruissellement et à proximité.

- **L'adaptation et la réfection des constructions existantes** ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(1) - La sous-destination exploitation agricole est autorisée dans la zone A uniquement.

(2) - Sont autorisés **les logements et les annexes liées et nécessaires à l'exploitation agricole** pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation pour assurer la direction ou la surveillance, et aux conditions suivantes :

- d'être implantées dans un périmètre de 100 m maximum du bâtiment d'exploitation principal,
- d'être acceptées par l'autorité compétente des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et prises à la charge financièrement de l'exploitant agricole.

(2) - **Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité agricole** ne sont autorisées que si ces extensions sont d'emprise inférieure ou égale à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m², à condition de ne pas créer de nouveau logement ;

(2) - **Les annexes des logements** sont autorisées :

- . si l'annexe est située sur la même unité foncière,
- . si l'annexe est localisée à moins de 25 m de la construction principale,
- . si l'emprise des annexes est limitée à 50 m² cumulés. Dans ce calcul de l'emprise n'interviennent pas les piscines, les margelles et les locaux techniques qui ne sont pas limités en emprise.

(3) - **L'artisanat et commerce de détail** est autorisé sous condition d'être nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme ... de produits de l'exploitation ou du groupement auxquels ils appartiennent. En cas de création d'une surface de vente celle-ci est limitée à 25 m² de surface de plancher.

(2) (4) (5) - Les sous-destinations logements **restauration et l'hébergement hôtelier** sont autorisées sous condition d'être intégrées dans un bâtiment pouvant changer de destination représenté par le sigle . Pour les logements, le changement de destination n'est autorisé qu'à raison d'un seul logement par bâtiment.

(6) - Les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les possibilités de développement de l'urbanisation devront être examinées prioritairement en dehors des **zones d'aléas définies autour des cavités** qui apparaissent sur le plan de zonage. Toute urbanisation éventuelle à proximité de ces sites devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié, qui mettra en avant la prise en compte de la présence de la/des cavités et des dangers qui en résultent.

- Les abris pour animaux ne faisant pas l'objet d'une exploitation professionnelle sont autorisés dans toute la zone A sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m² par tènement. Ces abris sont interdits dans le secteur Ap.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 3 - Volumétrie et implantations des constructions.

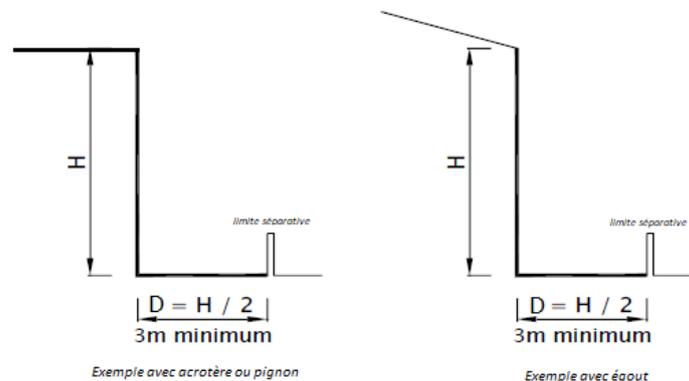
Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m par rapport aux berges des plans d'eau.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions liées à l'activité agricole, hors logement, doivent être implantées à une distance \geq à 10 m.
- Les constructions à destination du logement doivent être implantées à une distance \geq à 5 m.
- Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions autorisées peuvent être implantées soit :
 - . en limite
 - . en retrait \geq à 5 m pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole (hors logement)
 - . en retrait. Dans ce cas, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$



- Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions dont la hauteur par rapport au terrain naturel est \leq à 0,60 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance entre deux constructions sur un même terrain, doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaisantes.
- La distance entre le logement créé pour l'activité agricole doit être \leq à 100 m des bâtiments d'exploitation.
- La distance entre l'habitation et les annexes (sauf abris à animaux) doit être \leq à 20 m.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - . 25 m pour les silos,
 - . 14 m pour les constructions agricoles autres que les silos,
 - . 9 m pour les constructions à usage d'habitation et les annexes.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**Façades :**

Est interdit :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...)
- Les façades des constructions à usage d'habitation en maçonnerie doivent être crépies et enduites. Il est préconisé de s'inspirer du nuancier joint en annexe du présent règlement.
- Le bardage bois est conseillé pour les constructions agricoles. Il peut aussi être réalisé au moyen de tôles nervurées.

Toitures :

- Les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de coloris.
- Sont interdits :
 - La couleur noire, les couleurs froides bleu vert ;
 - Les toitures ondulées en fibrociment ;
 - Les tuiles canal ou romane ou provençale.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas pour :
 - Les puits de lumière, vérandas, dispositifs à énergies renouvelables, constructions bioclimatiques, autres équipements, travaux sur la construction principale existante en raison de contraintes techniques propres à la construction.
 - Les constructions non visibles du domaine public par la présence du bâtiment principal en premier front bâti ;
 - Les constructions visibles du domaine public, de faible volume et d'une emprise ≤ 35 m².

Les règles sont :**1/ pour les constructions à destination d'habitation :****Volume**

- La toiture est à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35° à 45° (cf. les dispositions générales).
- La toiture terrasse est acceptée sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Aspect et couleurs

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de tuile terre cuite traditionnelle.

Toitures en tuiles

- La tuile plate doit être privilégiée.
- Il peut être admis la tuile cotto, marseille, double romane ou losangée si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m) présentes des tuiles similaires.
- La couleur des tuiles doit être rouge terre cuite ou brun.
- L'aspect et les couleurs paille ou ardoise peuvent être admises pour : les anciennes demeures en possédant avant travaux ; et les nouvelles habitations si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m au plus) présentent des tuiles similaires (cf les dispositions générales).

2/ Pour les autres destinations :

- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable. Il est conseillé de s'inspirer des coloris qui sont fournis en annexe du présent règlement.

- les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur.

Volume

- Les toitures de constructions seront à 2 pans.

Aspect et couleurs

- Les toitures de style bac acier sont autorisées pour les bâtiments agricoles, les bâtiments à destination de commerce et activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

- Les toitures de style bac acier doivent être de teinte zinc, gris anthracite, gris lauze ou brun rouge (RAL 8012).

Clôtures à usage de logements :

- Les clôtures ne sont pas imposées.

- La clôture sur rue sera d'une hauteur $\leq 1,80$ m, sauf si elle est dans le prolongement direct d'un mur ancien d'une hauteur supérieure. Elle doit être constituées :

- . soit par une haie vive composée d'essences locales implantées à 1 m de la limite de la parcelle ;
- . soit par une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives. Ces dispositifs à claire-voie peuvent surmonter ou non un muret d'une hauteur maximale de 1m.
- . soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

- Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement des deux côtés. Les éléments dits décoratifs, les bâches et canisses végétales ou artificielles, les plaques de béton sont interdits.

Les portes et portails seront d'aspect simple et en harmonie avec les constructions principales.

- La clôture entre fonds privés sera d'une hauteur $\leq 2,00$ m.

Équipements techniques :

- Les équipements techniques (antennes, paraboles, pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. Ils ne seront pas posés en façades sur rue sauf en cas d'impossibilité technique, à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture...). En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite.

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...), soit de les faire prolonger par une verrière existante.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.

ARTICLE A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

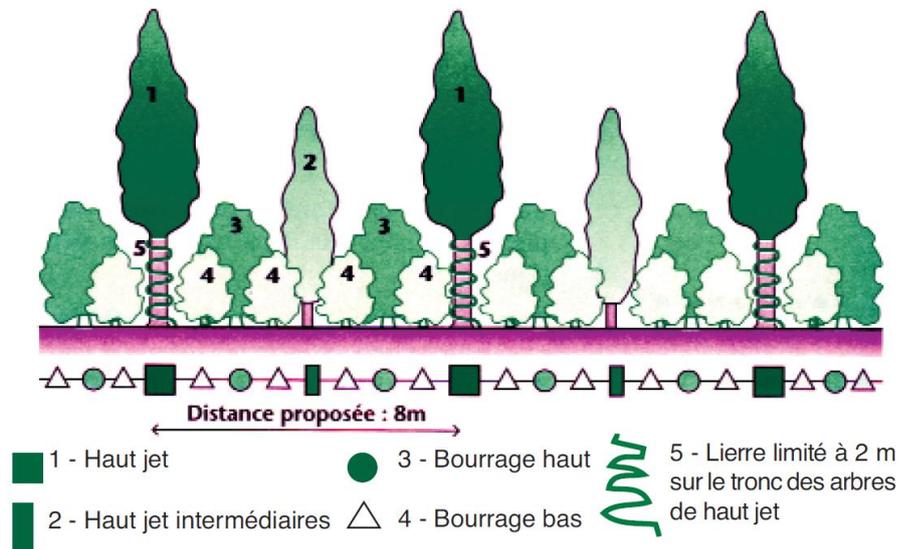
- Les constructions agricoles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager avec des essences végétales locales destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

- La hauteur et le volume des plantations doivent être adaptés au volume de la construction agricole.

Règles générales pour les plantations :

- Conserver au maximum la végétation existante.
- Pour toutes nouvelles plantations, utiliser des essences de plantes indigènes en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des constructions....
- Le végétal doit servir d'écran à la construction et ne dissimuler que les éléments disgracieux (stockage extérieur de fumier, fosse...).

Exemple de la structure d'une plantation d'accompagnement d'un bâtiment agricole :



Les règles pour les constructions à usage de logement :

- Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) et/ou minéral.

- Des essences locales et variées seront utilisées pour les plantations. (Cf. OAP)

- Les clôtures de haies vives d'arbustes doivent être d'essences locales et constituées d'espèces diversifiées permettant de varier la perception paysagère au fil des saisons. Les haies uniformes constituées d'espèces à feuillage persistant tels que les thuyas et lauriers notamment sont interdites. (Cf. OAP)

- Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%). La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ARTICLE A 6 - Stationnement

Pour toutes les constructions :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et natures d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (le stationnement est dû pour chaque tranche entamée) avec un minimum de 2 places par logement.

- Dans les hameaux de 5 logements et plus, deux places de stationnement seront situées hors clôtures c'est-à-dire accessibles directement sans interposition de clôtures ou de portails.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

Voies :

- Les voies doivent posséder des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes. En l'absence de réseaux, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées domestiques doit être raccordée à une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

VOCATION DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Sont classées en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

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

La zone N comporte des secteurs inondables. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.



La zone N est concernée par des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol repérés au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

La zone N comporte un secteur **Nj**. Dans ce secteur sont autorisés les annexes des habitations telles que les abris de jardins, la piscine...

La zone N comporte un secteur **Nl** considéré comme un STECAL. Dans ce secteur sont autorisés les équipements sportifs et de loisir.

La zone N comporte un secteur **Ne** considéré comme un STECAL. Dans ce secteur sont autorisées toutes les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'un centre équestre de même que l'hébergement hôtelier et touristique et la restauration si ces activités sont liées au centre équestre.

La zone comporte un secteur **Nh** considéré comme un STECAL dans lequel l'hébergement de loisir est autorisé (habitat insolite de type chalet, yourte, tiny-house, cabane, ...).

La zone N comporte des cavités, les occupations et utilisations du sol y sont soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

La zone N est concernée par des secteurs inondables et par des axes de ruissellement. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article N2.

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après que pour la zone N :

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(5)	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		(7)	
	Entrepôt		(7)	
	Bureau		(7)	
	Centre de congrès et d'exposition			N

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après que pour les secteurs

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(8) Ne	Nℓ Nh Nj
	Exploitation forestière			Secteurs
Habitation	Logement		(1) Nj	Nℓ Nh Ne
	Hébergement			Secteurs
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Secteurs
	Restauration		(2) Ne	Nℓ Nh Nj
	Commerce de gros			Secteurs
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(3) Ne + Nℓ	Nh Nj
	Hébergement hôtelier et touristique		(4) Ne + Nh	Nℓ Nj
	Cinéma			Secteurs
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Secteurs
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Secteurs
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Secteurs
	Salles d'art et de spectacles			Secteurs
	Équipements sportifs		(6) Nℓ	Ne Nh Nj
	Autres équipements recevant du public			Secteurs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			Secteurs
	Entrepôt			Secteurs
	Bureau			Secteurs
	Centre de congrès et d'exposition			Secteurs

ARTICLE N 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Les pylônes de téléphonie notamment qui constituent des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées.
- **Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits :**
 - . Le comblement des dolines, mares, zones humides et des axes de ruissellement,
 - . Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
 - . Les terrains de campings ou de caravaning ainsi que les résidences mobiles de loisirs ou mobil-home et les habitations légères de loisirs, sauf en secteur Nh.

En zone N :

- Dans les **secteurs inondables** de source commune et Etat ne sont autorisées que :
 - . les aménagements et extensions des constructions existantes sans changement de destination sous réserve que les aménagements et extensions soient accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoient aucune occupation humaine permanente. Toutes les structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves seront arrimées et tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz seront mis hors d'eau ;
 - . les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques ;
 - . les équipements d'intérêt collectif et les services publics s'il est démontré que ces équipements ne peuvent pas être installés en dehors de la zone inondable.

- Les constructions sont interdites sur les **axes de ruissellement**. Les constructions autorisées proches des axes de ruissellement peuvent être soumises à des prescriptions et restrictions (pas de sous-sol enterré, rehausser le plancher habitable de 50 cm minimum / terrain naturel avant travaux ...). Les clôtures sur les axes de ruissellement ou proches des axes de ruissellement ne doivent pas augmenter le ruissellement ni faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques sont autorisées sur les axes de ruissellement et à proximité.

- **L'adaptation et la réfection des constructions existantes** ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les bâtiments désignés par le sigle  peuvent faire l'objet **d'un changement de sous-destination** logement à raison d'un seul logement par bâtiment ; et de **sous-destinations restauration et hébergement** hôtelier et touristique.

(1) - **Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes** ne sont autorisées que si ces extensions sont d'emprise inférieure ou égale à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m², à condition de ne pas créer de nouveau logement ;

(1) - **Les annexes des logements** sont autorisées :

- . si l'annexe est située sur la même unité foncière,
- . si l'annexe est localisée à moins de 25 m de la construction principale,
- . si l'emprise des annexes est limitée à 50 m² cumulés. Dans ce calcul de l'emprise n'interviennent pas les piscines, les margelles et les locaux techniques qui ne sont pas limités en emprise.

(5) - **les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés **ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**. A l'exclusion des installations de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (aérogénérateurs, fermes solaires, unités de méthanisation...) qui sont interdites.

(7) - Les autres activités des secteurs tertiaires et uniquement les sous-destinations suivantes : **industrie, entrepôt et bureaux** ne sont autorisées que dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol à condition que les activités soient liées et nécessaires à l'exploitation d'une carrière. Dans ce secteur sont également autorisées toutes les activités liées au fonctionnement des carrières (extraction, installation de traitement, réaménagement du site, ...).

(8) – Les **constructions agricoles** ne sont autorisées que dans le secteur Ne sous réserve que ces constructions soient liées et nécessaires à l'exploitation d'un centre équestre.

Dans les secteurs :

(1) - **Les annexes des logements** sont autorisées dans le secteur **Nj** si l'emprise des annexes est limitée à 50 m² cumulés. Dans ce calcul de l'emprise n'interviennent pas les piscines, les margelles et les locaux techniques qui ne sont pas limités en emprise. Cette règle ne s'applique pas pour les jardins partagés implantés sur des parcelles appartenant à des collectivités pour lesquels aucune limite d'emprise n'est imposée.

(3.6) - La sous-destination **équipement sportif** et la sous destination **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont autorisées dans les secteurs **Nl**. Dans ce secteur sont également autorisées toutes les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'un golf.

(2.3.4.6.8) - Les constructions et installations nécessaires à **l'exploitation d'un centre équestre** de même que les sous-destinations **restauration et hébergement hôtelier et touristique** et **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont autorisées dans le secteur **Ne**. Ces sous-destinations doivent de plus être liées au centre équestre.

(4) - Dans le secteur **Nh** sont autorisées les constructions à destination **d'hébergement hôtelier et touristique**.

En zone N et les secteurs :

- Les possibilités de développement de l'urbanisation devront être examinées prioritairement en dehors des zones d'aléas définies autour des cavités qui apparaissent sur le plan de zonage. Toute urbanisation éventuelle à proximité de ces sites devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié, qui mettra en avant la prise en compte de la présence de la/des cavités et des dangers qui en résultent.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
ARTICLE N 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Emprise au sol des constructions dans le secteur Nj :

- L'emprise au sol maximale des constructions autorisées dans le secteur Nj est limitée à 50 m² par unité foncière extension comprise. Dans ce calcul de l'emprise n'interviennent pas les piscines, les margelles et les locaux techniques qui ne sont pas limités en emprise. Cette règle ne s'applique pas pour les jardins partagés implantés sur des parcelles appartenant à des collectivités.

Emprise au sol des constructions dans le secteur Nl :

- L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est limitée à 55 m² par unité foncière.
- Dans le secteur Nl de Villebougis hameau les Barrons, l'emprise au sol est limitée à 300 m².

Emprise au sol des constructions dans le secteur Ne :

Le coefficient d'emprise au sol dans le secteur Ne est limité à 0,8 du tènement.

Emprise au sol des constructions dans le secteur Nh :

- L'emprise au sol maximale des constructions autorisées dans le secteur Nh est limitée à 60 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol totale et cumulée de toutes les constructions autorisées dans le secteur Nh de Domats, autour de l'étang le Betz est limitée à 650 m². Cette emprise au sol correspond à plusieurs hébergements de loisirs constitués de chalets individuels ou d'habitat insolite. Cette emprise au sol ne peut être utilisée pour une seule construction.
- L'emprise au sol totale et cumulée de toutes les constructions autorisées dans le secteur Nh de La Belliole, rue des Maronniers est limitée à 250 m². Cette emprise au sol correspond à plusieurs hébergements de loisirs constitués de chalets individuels ou d'habitat insolite. Cette emprise au sol ne peut être utilisée pour une seule construction.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.
- Dans les secteurs Nj, Nl, Nh et Ne, la distance minimale par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 3 m.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions autorisées peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone N est limitée à 10 m. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Dans les secteurs :

- La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur Nj est limitée à 5 m. La toiture des constructions sera à deux pans de préférence recouverte de tuiles.

- La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur **Nl** est limitée à 7 m.
- La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur **Nh** n'est pas réglementée en raison de leur surface modérée et de leur critère dit insolite.

ARTICLE N 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades :

Est interdit :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...)

- Les façades des constructions à usage d'habitation en maçonnerie doivent être crépies et enduites. Il est préconisé de s'inspirer du nuancier joint en annexe du présent règlement.

- Le bardage bois est conseillé pour les constructions agricoles. Il peut aussi être réalisé au moyen de tôles nervurées.

Toitures :

- Les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de coloris.

- Sont interdits :

- La couleur noire, les couleurs froides bleu vert ;
- Les toitures ondulées en fibrociment ;
- Les tuiles canal ou romane ou provençale.

- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas pour :

- Les puits de lumière, vérandas, dispositifs à énergies renouvelables, constructions bioclimatiques, autres équipements, travaux sur la construction principale existante en raison de contraintes techniques propres à la construction.
- Les constructions non visibles du domaine public par la présence du bâtiment principal en premier front bâti ;
- Les constructions visibles du domaine public, de faible volume et d'une emprise $\leq 35 \text{ m}^2$.

Les règles sont :

1/ pour les constructions à destination d'habitation :

Volume

- La toiture est à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35° à 45° (cf. les dispositions générales).
- La toiture terrasse est acceptée sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Aspect et couleurs

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de tuile terre cuite traditionnelle.

Toitures en tuiles

- La tuile plate doit être privilégiée.
- Il peut être admis la tuile cotto, marseille, double romane ou losangée si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m) présentes des tuiles similaires.
- La couleur des tuiles doit être rouge terre cuite ou brun.
- L'aspect et les couleurs paille ou ardoise peuvent être admises pour : les anciennes demeures en possédant avant travaux ; et les nouvelles habitations si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m au plus) présentent des tuiles similaires (cf les dispositions générales).

2/ Pour les autres destinations :

- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable. Il est conseillé de s'inspirer des coloris qui sont fournis en annexe du présent règlement.

- les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur.

Volume

- Les toitures de constructions seront à 2 pans.

Aspect et couleurs

- Les toitures de style bac acier sont autorisées pour les bâtiments agricoles, les bâtiments à destination de commerce et activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les toitures de style bac acier doivent être de teinte zinc, gris anthracite, gris lauze ou brun rouge (RAL 8012).

Clôtures à usage de logements :

- Les clôtures ne sont pas imposées.
- La clôture sur rue sera d'une hauteur $\leq 1,80$ m, sauf si elle est dans le prolongement direct d'un mur ancien d'une hauteur supérieure. Elle doit être constituées :
 - . soit par une haie vive composée d'essences locales implantées à 1 m de la limite de la parcelle ;
 - . soit par une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives. Ces dispositifs à claire-voie peuvent surmonter ou non un muret d'une hauteur maximale de 1m.
 - . soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement des deux côtés. Les éléments dits décoratifs, les bâches et canisses végétales ou artificielles, les plaques de béton sont interdites. Les portes et portails seront d'aspect simple et en harmonie avec les constructions principales.
- La clôture entre fonds privés sera d'une hauteur $\leq 2,00$ m.

Équipements techniques :

- Les équipements techniques (antennes, paraboles, pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. Ils ne seront pas posés en façades sur rue sauf en cas d'impossibilité technique, à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture...). En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite.
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...), soit de les faire prolonger par une verrière existante.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.

ARTICLE N 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet

ARTICLE N 6 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et natures d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE N 7 - Desserte par les voies publiques ou privées****Accès :**

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des constructions.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

Voies :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

TITRE VI :
ANNEXES

RECOMMANDATION d'un nuancier de couleur Les codes font référence au RAL

Les enduits

RECOMMANDATIONS

Code couleur :	RAL 085 80 10	RAL 080 80 30	RAL 060 90 10
			
RVB :	250/250/234	254/244/174	244/232/186

Code couleur :	RAL 085 90 20	RAL 075 80 20	RAL 060 90 15
			
RVB :	247/242/195	251/243/172	254/248/201

Code couleur :	RAL 085 90 10	RAL 080 80 20	RAL 060 80 10
			
RVB :	247/240/195	249/221/160	254/230/162

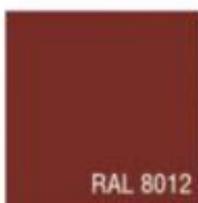
EXCEPTIONNELLES

Code couleur :	RAL 075 80 20	RAL 070 70 20	RAL 360 80 05
			
RVB :	232/208/154	248/212/150	241/223/219

Code couleur :	RAL 075 80 10	RAL 075 70 20	RAL 040 70 10
			
RVB :	235/199/118	231/221/165	188/141/123

RECOMMANDATIONS

Couleurs des **façades** de bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels :



Préférentiellement pour les bâtiments agricoles



Préférentiellement pour les bâtiments artisanaux, commerciaux et industriels

Autres
propositions de couleurs de façade
à choisir in situ
selon la nature du bâtiment et son contexte.

• Bâtiments agricoles...

	
RAL 6007	RAL 8014

• Bâtiments artisanaux et industriels...

	
RAL 5009	RAL 7012
	
RAL 5014	RAL 7037
	
RAL 7015	

Les teintes claires sont plus acceptables au sein d'une zone artisanale ou industrielle surtout en zone urbaine, mais à proscrire en situation isolée ou très proche d'un village.

Couvertures
Proposition de teintes
suivant la zone géographique
de votre bâtiment.

• Teintes ardoisées :
Morvan central (granitique)

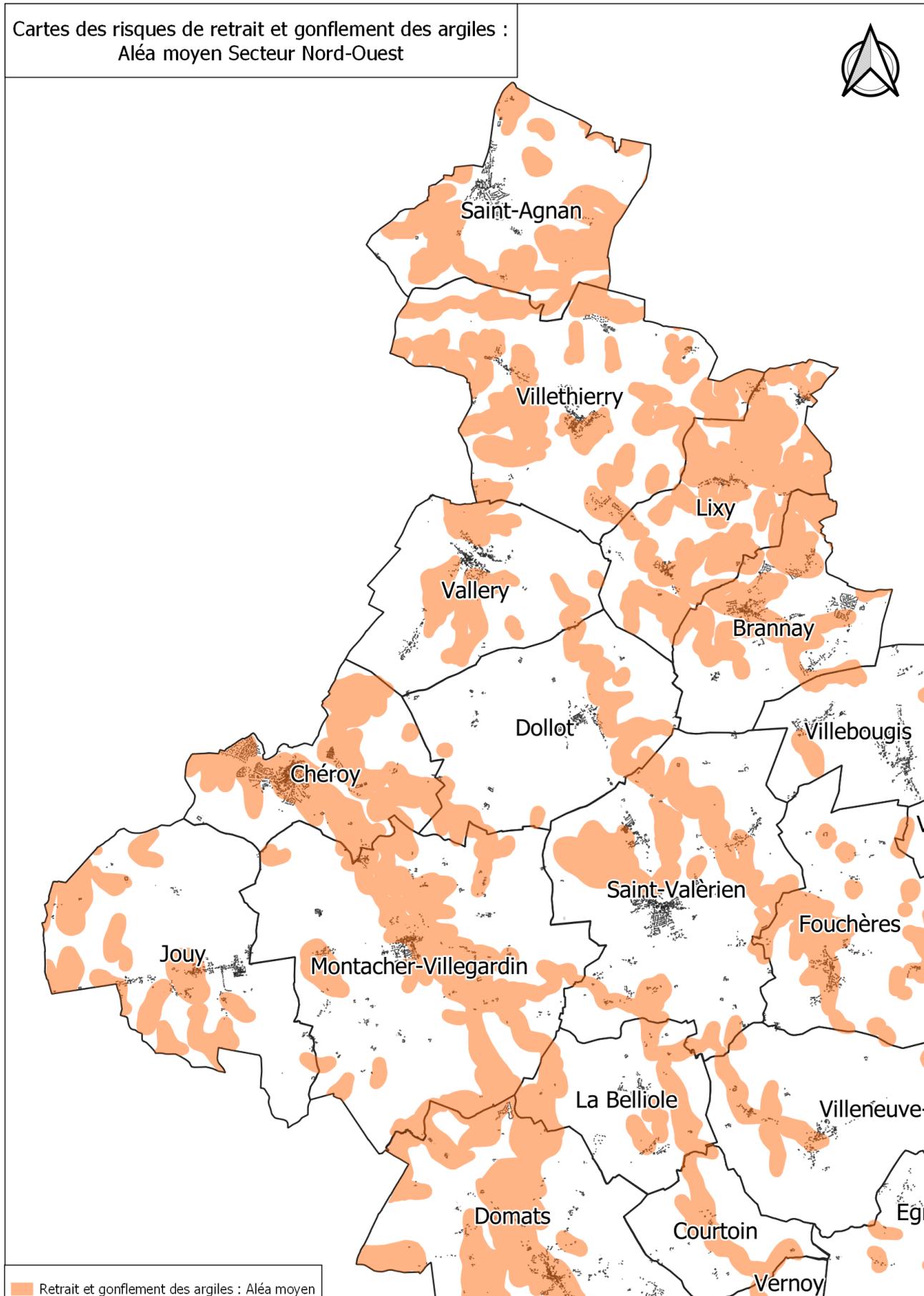
	
RAL 5008	
	
RAL 7016	RAL 7026

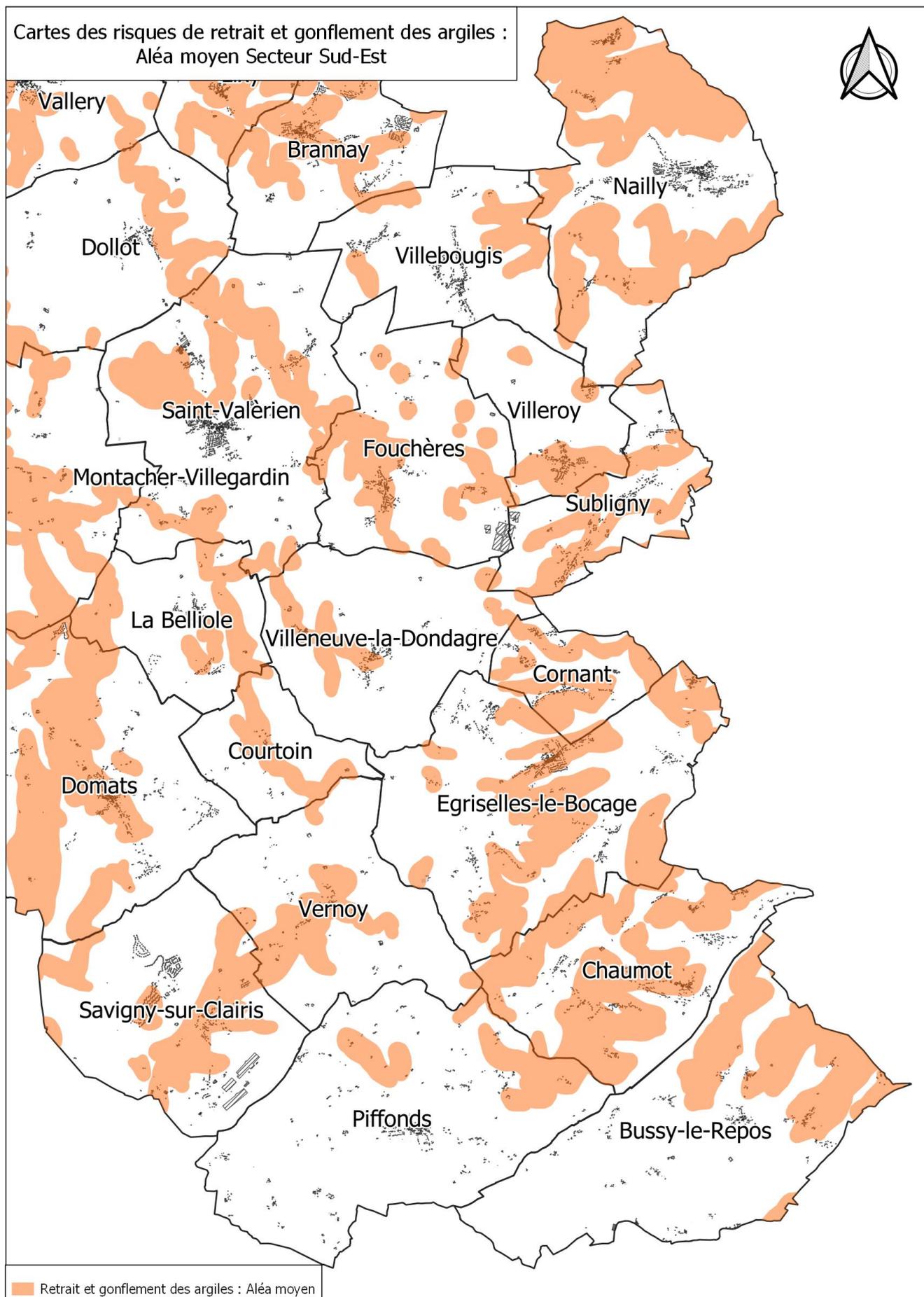
Ces teintes ardoisées facilitent l'insertion de panneaux solaires

• Teintes tuilées :
Morvan des marges - Vézélien (calcaire)

	
RAL 3004	
	
RAL 3011	RAL 8012

Aléa retrait gonflement des argiles







face aux risques

Le retrait-gonflement des argiles

Comment prévenir les désordres
dans l'habitat individuel ?

Prévention
risques naturels majeurs

Fiches

Code des couleurs

-  Mesure simple
-  Mesure technique
-  Mesure nécessitant l'intervention d'un professionnel

Code des symboles

-  Mesure concernant le bâti existant
-  Mesure concernant le bâti futur
-  Mesure applicable au bâti existant et futur
-  Remarque importante

Fiche n° 1

ADAPTATION DES FONDATIONS



Problème à résoudre : Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadaptation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.

Descriptif du dispositif : Les fondations doivent respecter quelques grands principes :

- adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
- éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
- préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe

Plate-forme en déblais-remblais

Caniveau d'évacuation
des eaux de ruissellement

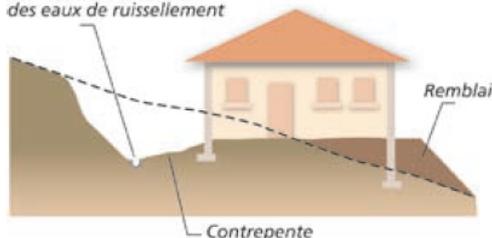
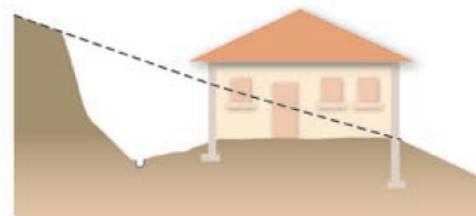


Plate-forme en déblais



Conditions de mise en œuvre :

- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.

Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.

⚠ Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ». Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.

Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tel : 01 47 07 91 95).

Fiche n°2

RIGIDIFICATION DE LA STRUCTURE
DU BÂTIMENT

Problème à résoudre : Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.

Descriptif du dispositif : La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.

Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :

- « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ». Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture.

- « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ».

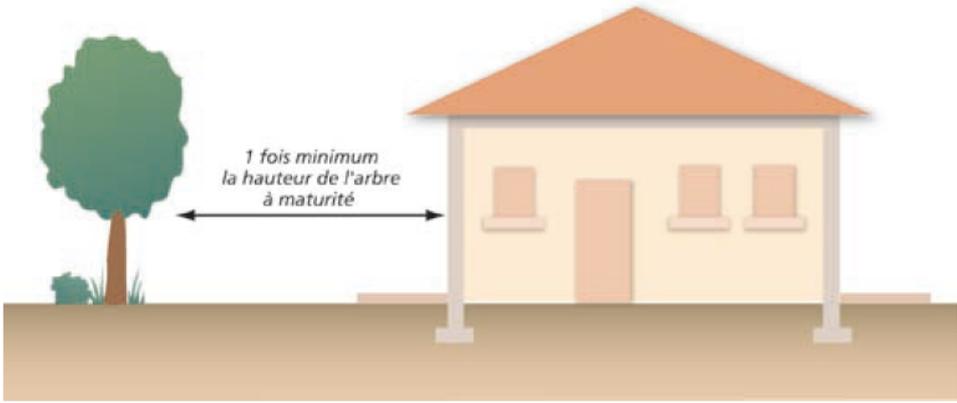
La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité.

Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.

Mesures d'accompagnement : D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :

- la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ;
- la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.

Fiche n°3	RÉALISATION D'UNE CEINTURE ÉTANCHE AUTOUR DU BÂTIMENT	
<p>Problème à résoudre : Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.</p>	<p>Descriptif du dispositif : Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.</p>	
<p>Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.</p>		
<p>Schéma de principe</p>  <p>Trottoir périphérique largeur 1,50 m</p>		
<p>Conditions de mise en œuvre : L'étanchéité pourra être assurée, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ; - par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc). <p>Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.</p> <p> Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.</p>		
<p>Mesures d'accompagnement : Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment [cf. fiche n°6].</p> <p>À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.</p>		

Fiche n°4	ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI		
<p>Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).</p>	<p>Descriptif du dispositif : La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.</p>		
<p>Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.</p>			
<p>Schéma de principe</p>  <p style="text-align: right;">Suite page suivante</p>			

Fiche n°4

ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION
DU BÂTI

Précautions de mise en œuvre : L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure.

Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – [cf. Fiche n°5]) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.

 **Mesure alternative :** Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [cf. fiche n°5]

À destination des projets nouveaux : Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :

- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;
- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;
- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).

Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.

Fiche n°5

CRÉATION D'UN ÉCRAN ANTI-RACINES

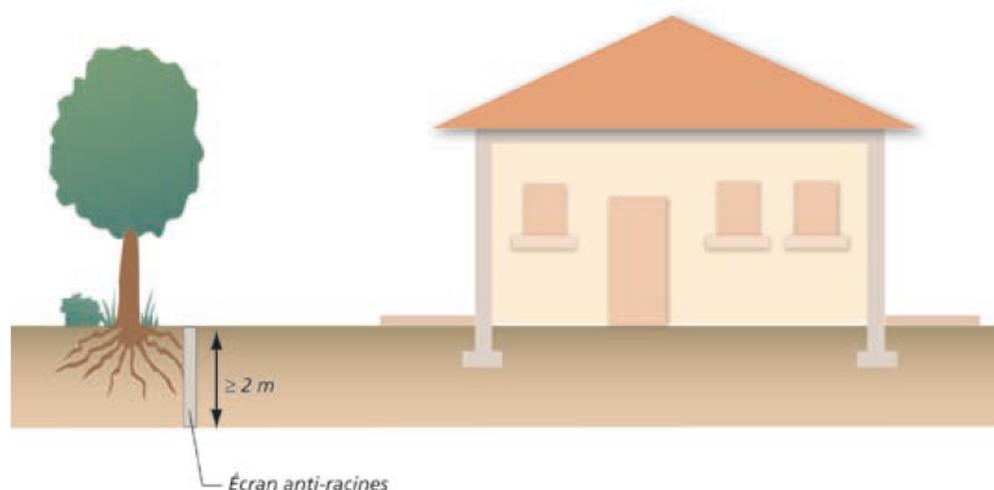


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.

Descriptif du dispositif : La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.

Schéma de principe



Précautions de mise en œuvre : L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.

Mesure alternative : Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [Voir fiche n°4]

Fiche n°6

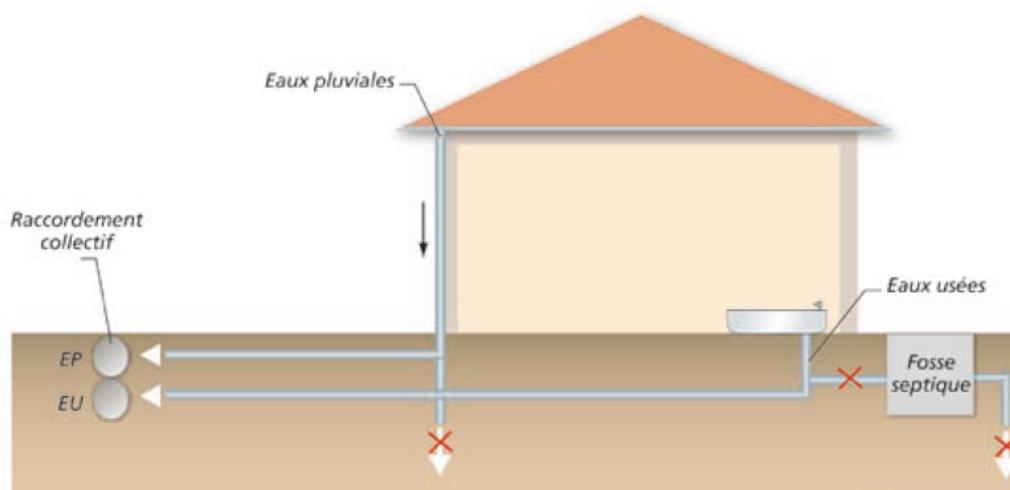
RACCORDEMENT DES RÉSEAUX D'EAUX
AU RÉSEAU COLLECTIF

Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP - (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU - dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».

Descriptif du dispositif : Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujéti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.

Mesure alternative : En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).

Fiche n° 7

ÉTANCHÉIFICATION
DES CANALISATIONS ENTERRÉES

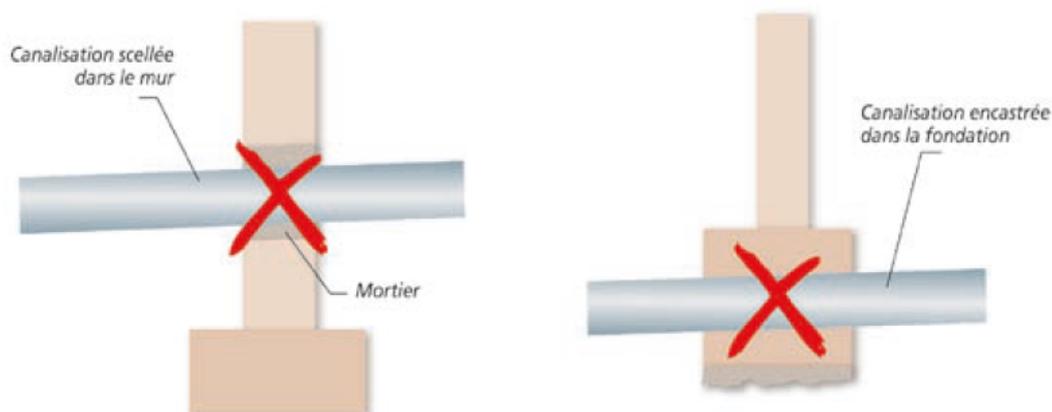
Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.

Descriptif du dispositif : Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.

Schéma de principe

Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre



Conditions de mise en œuvre : Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol. L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements.

De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti.

Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).

Mesures d'accompagnement : Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches. Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».

Fiche n° 8

LIMITER LES CONSÉQUENCES D'UNE SOURCE DE CHALEUR EN SOUS-SOL

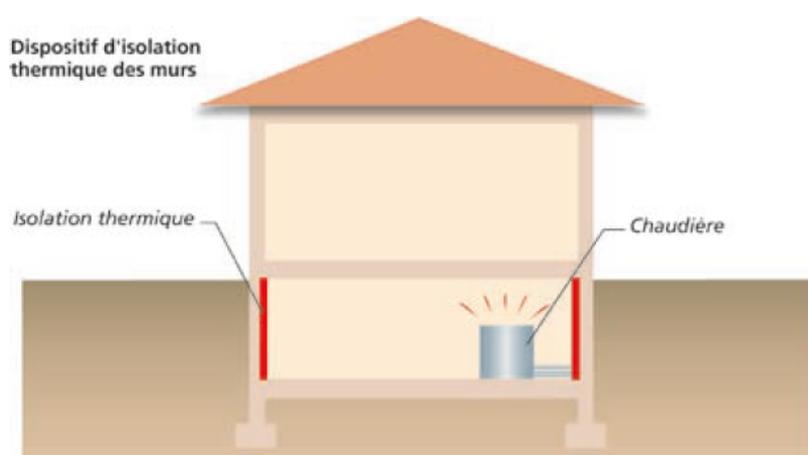


Problème à résoudre : La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.

Descriptif du dispositif : La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).

Champ d'application : Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.

Remarque : La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : <http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm>

Cela concerne notamment l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique $R \geq 2,4 \text{ M}^2 \text{ K/W}$). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant.

Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de 25%. Ce taux est porté à 40% à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle de l'acquisition du logement.

Fiche n°9

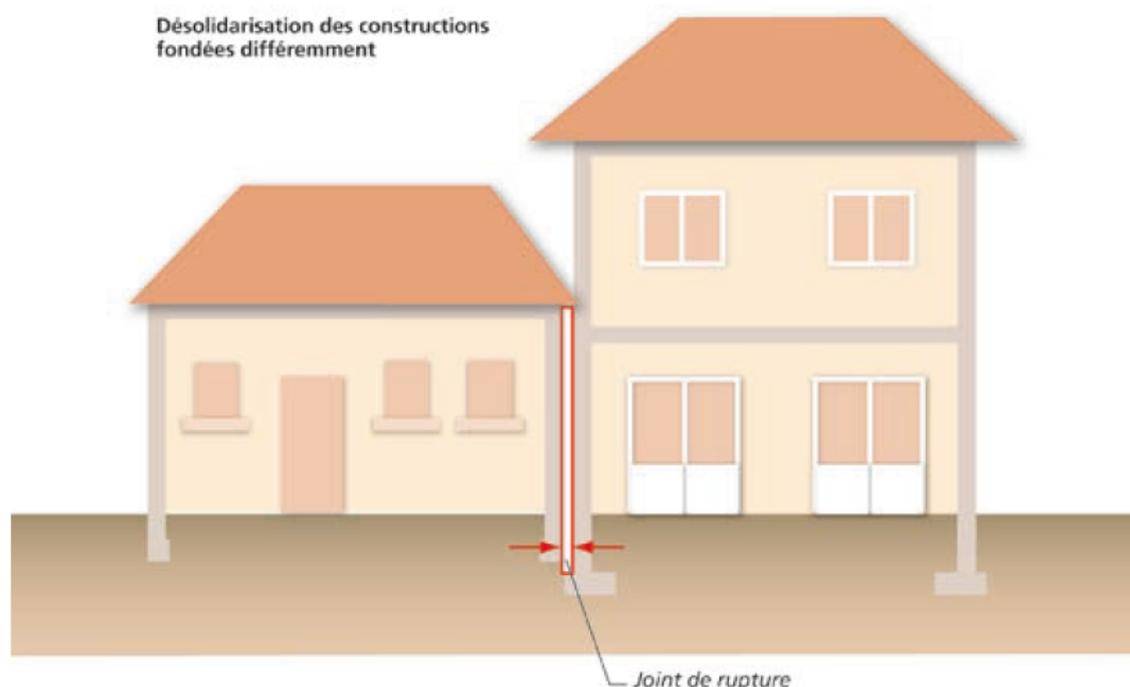
DÉSOLIDARISER LES DIFFÉRENTS
ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

Problème à résoudre : Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.

Descriptif du dispositif : Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).

Champ d'application : Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.

À destination du bâti existant : La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération).
La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.

Fiche n° 10

RÉALISATION D'UN DISPOSITIF DE DRAINAGE

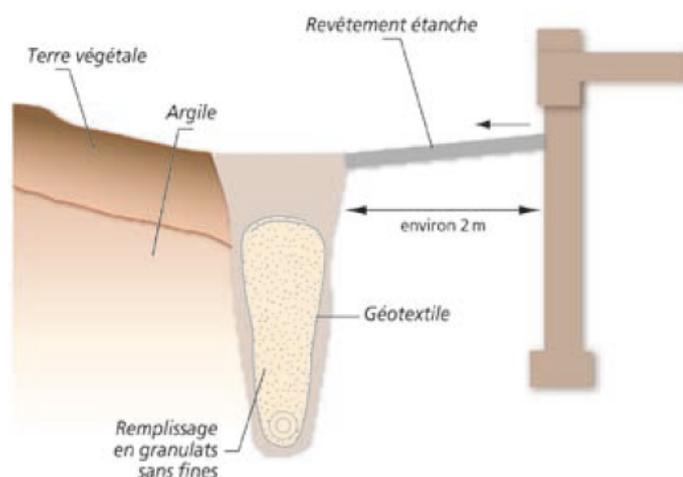


Problème à résoudre : Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

Descriptif du dispositif : Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

⚠ En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

Mesure d'accompagnement : Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.

Liste des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Commune concernée	Prescriptions s'y appliquant	nature et code	photos
Brannay 1	Le déplacement de la croix est autorisé pour des raisons de sécurité routière notamment. Le déplacement ne doit toutefois pas altérer la croix qui doit être repositionnée dans un secteur où elle sera visible depuis les emprises publiques.	croix , rue du Général de Gaulle	
Brannay 2		Lavoir, rue de la Gare	
Brannay 3		Puits, Rue St Blaise	
Brannay 4	Le comblement du puits est interdit. La réfection des margelles est autorisée mais en respectant la hauteur et l'aspect d'origine. La fermeture du puits pour des raisons de sécurité est autorisée. Le dispositif de fermeture doit cependant être discret, ne pas dégrader la perception générale du puits et si possible, ne pas dépasser des margelles (il n'est donc, dans la mesure du possible, visible que si l'observateur regarde vers le fond de l'ouvrage).	Puits, rue des Brières	
Brannay 5	Le comblement du puits est interdit. La réfection des margelles est autorisée mais en respectant la hauteur et l'aspect d'origine. Le système de treuil et le chapeau de couverture lorsqu'ils existent doivent être préservés et restaurés à l'identique. La fermeture du puits pour des raisons de sécurité est autorisée. Le dispositif de fermeture doit cependant être discret, ne pas dégrader la perception générale du puits et si possible, ne pas dépasser des margelles (il n'est donc, dans la mesure du possible, visible que si l'observateur regarde vers le fond de l'ouvrage).	puits, rue du Moulin à vent	
Brannay 6	En cas de restauration la pente de la toiture, le mode de couverture, la symétrie des ouvertures, leur proportion, les pierres destinées à rester apparentes devront être préservés.	moulin à vent	
Bussy-le-Repos 7	En cas de restauration la pente de la toiture, le mode de couverture, la symétrie des ouvertures, leur proportion, les pierres destinées à rester apparentes devront être préservés.	demeure, Bois Ronds	

Bussy-le-Repos 8	En cas de restauration la pente de la toiture, le mode de couverture, la symétrie des ouvertures, leur proportion, les pierres destinées à rester apparentes devront être préservé.	demeure, Jolis Vaux	
Bussy-le-Repos (non trouvé)	En cas de restauration la pente de la toiture, le mode de couverture, la symétrie des ouvertures, leur proportion, les pierres destinées à rester apparentes devront être préservé.	demeure, les Quatre Vents	
Chaumot 10	En cas de restauration, l'aspect du lavoir ne doit pas être modifié (préservation des proportions, de la pente de la toiture et des matériaux de toiture).		
Chéroy 11	Le déplacement de la croix est autorisé pour des raisons de sécurité routière notamment. Le déplacement ne doit toutefois pas altérer la croix qui doit être repositionnée dans un secteur où elle sera visible depuis les emprises publiques.	croix 1, rue Grande Maison	
Chéroy 12	Le déplacement de la croix est autorisé pour des raisons de sécurité routière notamment. Le déplacement ne doit toutefois pas altérer la croix qui doit être repositionnée dans un secteur où elle sera visible depuis les emprises publiques.	croix 2, devant le cimetière	
Chéroy 13	Le déplacement de la croix est autorisé pour des raisons de sécurité routière notamment. Le déplacement ne doit toutefois pas altérer la croix qui doit être repositionnée dans un secteur où elle sera visible depuis les emprises publiques.	croix 3, St Marc	
Chéroy 14	Le déplacement de la croix est autorisé pour des raisons de sécurité routière notamment. Le déplacement ne doit toutefois pas altérer la croix qui doit être repositionnée dans un secteur où elle sera visible depuis les emprises publiques.	croix 4, rue Emile Guillaume	

Chéroy 15	L'éventuelle restauration réhabilitation du pont romain doit être effectuée dans les règles de l'art. Les matériaux utilisés doivent se rapprocher le plus possible des matériaux d'origine (finesse et couleur du mortier, pierre du parement réticulé...).	pont romain	
Chéroy ???		plaque 21 rue hotel de ville	
Chéroy 16	En cas de restauration la pente de la toiture, le mode de couverture, la symétrie des ouvertures, leur proportion, les pierres destinées à rester apparentes devront être préservés.	ancienne grange aux dîmes	
Courtoin 18		château	
Courtoin 19	Le déplacement de la croix est autorisé pour des raisons de sécurité routière notamment. Le déplacement ne doit toutefois pas altérer la croix qui doit être repositionnée dans un secteur où elle sera visible depuis les emprises publiques.	croix	
Dollot 20		gare	
Dollot	Conserver l'ouverture du cône de vue	Cône de vue	

Dollot 21		lavoir	
Dollot 22	L'arbre isolé doit être préservé. Il peut être taillé mais celle-ci sera effectuée avec parcimonie afin de préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques. La taille doit être adaptée au végétal afin de ne pas nuire à sa pérennité. Une taille plus importante voire un abatage peuvent être effectués si l'arbre représente un danger ou est atteint d'une maladie incompatible avec son maintien.	arbre, noyer 4	
Dollot 23		château	
Dollot 24		le moulin	  
Dollot 25	L'arbre isolé doit être préservé. Il peut être taillé mais celle-ci sera effectuée avec parcimonie afin de préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques. La taille doit être adaptée au végétal afin de ne pas nuire à sa pérennité. Une taille plus importante voire un abatage peuvent être effectués si l'arbre représente un danger ou est atteint d'une maladie incompatible avec son maintien.	arbre = noyer 7	
Dollot 26		La Renauderie	
Dollot 27	En cas de restauration la pente de la toiture, le mode de couverture, la symétrie des ouvertures, leur proportion, les pierres destinées à rester apparentes devront être préservés.	ancienne ferme Le Liard	 

Dollot 28	L'arbre isolé doit être préservé. Il peut être taillé mais celle-ci sera effectuée avec parcimonie afin de préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques. La taille doit être adaptée au végétal afin de ne pas nuire à sa pérennité. Une taille plus importante voire un abattage peuvent être effectués si l'arbre représente un danger ou est atteint d'une maladie incompatible avec son maintien.	arbre=Tilleul 10	
Dollot 29		Eglise Saint Germain	
Domats 31	En cas de restauration la pente de la toiture, le mode de couverture, la symétrie des ouvertures, leur proportion, les pierres destinées à rester apparentes devront être préservés.		
Egriselles-le-Bocage 32	Le déplacement du menhir n'est pas autorisé.	menhir 1	
Egriselles-le-Bocage 33	Le déplacement du menhir n'est pas autorisé.	Menhir 2	
Egriselles-le-Bocage 34	L'arbre isolé doit être préservé. Il peut être taillé mais celle-ci sera effectuée avec parcimonie afin de préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques. La taille doit être adaptée au végétal afin de ne pas nuire à sa pérennité. Une taille plus importante voire un abattage peuvent être effectués si l'arbre représente un danger ou est atteint d'une maladie incompatible avec son maintien.		
Egriselles-le-Bocage 35		Ferme de Serbois	

Egriselles-le-Bocage 36	En cas de restauration la pente de la toiture, le mode de couverture, la symétrie des ouvertures, leur proportion, les pierres destinées à rester apparentes devront être préservés.	Maison PRL	
Egriselles-le-Bocage 37	Le comblement du puits est interdit. La réfection des margelles est autorisée mais en respectant la hauteur et l'aspect d'origine. Le système de treuil et le chapeau de couverture lorsqu'ils existent, doivent être préservés et restaurés à l'identique. La fermeture du puits pour des raisons de sécurité est autorisée. Le dispositif de fermeture doit cependant être discret, ne pas dégrader la perception générale du puits et si possible, ne pas dépasser des margelles (il n'est donc, dans la mesure du possible, visible que si l'observateur regarde vers le fond de l'ouvrage).	Puits, Grande Rue	
Egriselles-le-Bocage 38	Le comblement du puits est interdit. La réfection des margelles est autorisée mais en respectant la hauteur et l'aspect d'origine. Le système de treuil et le chapeau de couverture lorsqu'ils existent, doivent être préservés et restaurés à l'identique. La fermeture du puits pour des raisons de sécurité est autorisée. Le dispositif de fermeture doit cependant être discret, ne pas dégrader la perception générale du puits et si possible, ne pas dépasser des margelles (il n'est donc, dans la mesure du possible, visible que si l'observateur regarde vers le fond de l'ouvrage).	Puits, Ogny	

Jouy 39	En cas de restauration la pente de la toiture, le mode de couverture, la symétrie des ouvertures, leur proportion, les pierres destinées à rester apparentes devront être préservé.		
Montacher-Villegardin 40	Le déplacement du menhir n'est pas autorisé.		
Montacher-Villegardin 41	Le déplacement de la croix est autorisé pour des raisons de sécurité routière notamment. Le déplacement ne doit toutefois pas altérer la croix qui doit être repositionnée dans un secteur où elle sera visible depuis les emprises publiques.		
Montacher-Villegardin 42	Le déplacement de la borne n'est pas autorisé.		
Montacher-Villegardin 43	L'éventuelle restauration réhabilitation du pont romain doit être effectuée dans les règles de l'art. Les matériaux utilisés doivent se rapprocher le plus possible des matériaux d'origine (finesse et couleur du mortier, pierre du parement réticulé...).		
Nailly 44	Le déplacement de la croix est autorisé pour des raisons de sécurité routière notamment. Le déplacement ne doit toutefois pas altérer la croix qui doit être repositionnée dans un secteur où elle sera visible depuis les emprises publiques.	croix des Jean-Baptiste (le Fay)	
Nailly 45	Le déplacement de la croix est autorisé pour des raisons de sécurité routière notamment. Le déplacement ne doit toutefois pas altérer la croix qui doit être repositionnée dans un secteur où elle sera visible depuis les emprises publiques.	croix Sainte Aline	

Nailly 46	Le déplacement de la croix est autorisé pour des raisons de sécurité routière notamment. Le déplacement ne doit toutefois pas altérer la croix qui doit être repositionnée dans un secteur ou elle sera visible depuis les emprises publiques.	croix Au bon Père	
Nailly 47	Le comblement du puits est interdit. La réfection des margelles est autorisée mais en respectant la hauteur et l'aspect d'origine. La fermeture du puits pour des raisons de sécurité est autorisée. Le dispositif de fermeture doit cependant être discret, ne pas dégrader la perception générale du puits et si possible, ne pas dépasser des margelles (il n'est donc, dans la mesure du possible, visible que si l'observateur regarde vers le fond de l'ouvrage).	Puits de Gy	
Nailly 48	Le comblement du puits est interdit. La réfection des margelles est autorisée mais en respectant la hauteur et l'aspect d'origine. La fermeture du puits pour des raisons de sécurité est autorisée. Le dispositif de fermeture doit cependant être discret, ne pas dégrader la perception générale du puits et si possible, ne pas dépasser des margelles (il n'est donc, dans la mesure du possible, visible que si l'observateur regarde vers le fond de l'ouvrage).	Puits du Fay	
Nailly 49	Le comblement du puits est interdit. La réfection des margelles est autorisée mais en respectant la hauteur et l'aspect d'origine. La fermeture du puits pour des raisons de sécurité est autorisée. Le dispositif de fermeture doit cependant être discret, ne pas dégrader la perception générale du puits et si possible, ne pas dépasser des margelles (il n'est donc, dans la mesure du possible, visible que si l'observateur regarde vers le fond de l'ouvrage).	Puits du Vau	
Saint-Agnan 50	Le déplacement de la croix est autorisé pour des raisons de sécurité routière notamment. Le déplacement ne doit toutefois pas altérer la croix qui doit être repositionnée dans un secteur ou elle sera visible depuis les emprises publiques.	croix	
Saint-Agnan 51	En cas de restauration, la forme de la toiture de même que son type de couverture doivent être préservés. Les pierres destinées à l'origine à rester apparentes doivent le rester.	pigeonnier	
Saint-Valérien 54	L'éventuelle restauration réhabilitation du pont romain doit être effectuée dans les règles de l'art. Les matériaux utilisés doivent se rapprocher le plus possible des matériaux d'origine (finesse et couleur du mortier, pierre du parement réticulé...).		

Saint-Valérien 55	L'arbre isolé doit être préservé. Il peut être taillé mais celle-ci sera effectuée avec parcimonie afin de préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques. La taille doit être adaptée au végétal afin de ne pas nuire à sa pérennité. Une taille plus importante voire un abattage peuvent être effectués si l'arbre représente un danger ou est atteint d'une maladie incompatible avec son maintien.	arbre	
Saint-Valérien 56	Le comblement du puits est interdit. La réfection des margelles est autorisée mais en respectant la hauteur et l'aspect d'origine. Le système de treuil et le chapeau de couverture lorsqu'ils existent doivent être préservés et restaurés à l'identique. La fermeture du puits pour des raisons de sécurité est autorisée. Le dispositif de fermeture doit cependant être discret, ne pas dégrader la perception générale du puits et si possible, ne pas dépasser des margelles (il n'est donc, dans la mesure du possible, visible que si l'observateur regarde vers le fond de l'ouvrage).	puits avec pompe	
Savigny-sur-Clairis 52	L'arbre isolé doit être préservé. Il peut être taillé mais celle-ci sera effectuée avec parcimonie afin de préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques. La taille doit être adaptée au végétal afin de ne pas nuire à sa pérennité. Une taille plus importante voire un abattage peuvent être effectués si l'arbre représente un danger ou est atteint d'une maladie incompatible avec son maintien.	chêne pédonculé	
Savigny-sur-Clairis 53	L'arbre isolé doit être préservé. Il peut être taillé mais celle-ci sera effectuée avec parcimonie afin de préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques. La taille doit être adaptée au végétal afin de ne pas nuire à sa pérennité. Une taille plus importante voire un abattage peuvent être effectués si l'arbre représente un danger ou est atteint d'une maladie incompatible avec son maintien.	cèdre de l'Atlas	
Savigny-sur-Clairis 57	L'arbre isolé doit être préservé. Il peut être taillé mais celle-ci sera effectuée avec parcimonie afin de préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques. La taille doit être adaptée au végétal afin de ne pas nuire à sa pérennité. Une taille plus importante voire un abattage peuvent être effectués si l'arbre représente un danger ou est atteint d'une maladie incompatible avec son maintien.	Calocèdre	
Savigny-sur-Clairis 58	L'arbre isolé doit être préservé. Il peut être taillé mais celle-ci sera effectuée avec parcimonie afin de préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques. La taille doit être adaptée au végétal afin de ne pas nuire à sa pérennité. Une taille plus importante voire un abattage peuvent être effectués si l'arbre représente un danger ou est atteint d'une maladie incompatible avec son maintien.	arbre vers la gare	
Subligny 59	Le porche doit être préservé et non obturé par une maçonnerie. Les modénatures destinées à rester apparentes ne peuvent pas être recouvertes.		

Vallery 60	Le comblement du puits est interdit. La réfection des margelles est autorisée mais en respectant la hauteur et l'aspect d'origine. Le système de treuil et le chapeau de couverture lorsqu'ils existent doivent être préservés et restaurés à l'identique. La fermeture du puits pour des raisons de sécurité est autorisée. Le dispositif de fermeture doit cependant être discret, ne pas dégrader la perception générale du puits et si possible, ne pas dépasser des margelles (il n'est donc, dans la mesure du possible, visible que si l'observateur regarde vers le fond de l'ouvrage).	puits	
Vallery 61	En cas de restauration, l'aspect du lavoir ne doit pas être modifié (préservation des proportions, de la pente de la toiture et des matériaux de toiture).	lavoir	
Vallery			
Vernoy 62	L'arbre isolé doit être préservé. Il peut être taillé mais celle-ci sera effectuée avec parcimonie afin de préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques. La taille doit être adaptée au végétal afin de ne pas nuire à sa pérennité. Une taille plus importante voire un abattage peuvent être effectués si l'arbre représente un danger ou est atteint d'une maladie incompatible avec son maintien.		
Vernoy	En cas de restauration la pente de la toiture, le mode de couverture, la symétrie des ouvertures, leur proportion, les pierres destinées à rester apparentes devront être préservés.		
Villeneuve-la-Dondagre 63	Le comblement du puits est interdit. La réfection des margelles est autorisée mais en respectant la hauteur et l'aspect d'origine. Le système de treuil et le chapeau de couverture lorsqu'ils existent doivent être préservés et restaurés à l'identique. La fermeture du puits pour des raisons de sécurité est autorisée. Le dispositif de fermeture doit cependant être discret, ne pas dégrader la perception générale du puits et si possible, ne pas dépasser des margelles (il n'est donc, dans la mesure du possible, visible que si l'observateur regarde vers le fond de l'ouvrage).	6 puits	
Villeneuve-la-Dondagre 63	Le comblement du puits est interdit. La réfection des margelles est autorisée mais en respectant la hauteur et l'aspect d'origine. Le système de treuil et le chapeau de couverture lorsqu'ils existent doivent être préservés et restaurés à l'identique. La fermeture du puits pour des raisons de sécurité est autorisée. Le dispositif de fermeture doit cependant être discret, ne pas dégrader la perception générale du puits et si possible, ne pas dépasser des margelles (il n'est donc, dans la mesure du possible, visible que si l'observateur regarde vers le fond de l'ouvrage).	8 puits	

Villeneuve-la-Dondagre 65	En cas de restauration, l'aspect du lavoir ne doit pas être modifié (préservation des proportions, de la pente de la toiture et des matériaux de toiture).	Lavoir	
Villeneuve-la-Dondagre 66	La source ne doit pas être comblée.	source	
Villeneuve-la-Dondagre 67	La mare ne doit pas être comblée.	étang	
Villeneuve-la-Dondagre 68	La clôture doit être préservée et, en cas de restauration, il conviendra d'utiliser des matériaux identiques ou se rapprochant le plus possible dans leur aspect des matériaux d'origine.	clôture	
Villeneuve-la-Dondagre 70		arbre = châtaigner 250 ans	
Villerois 71	En cas de restauration la pente de la toiture, le mode de couverture, la symétrie des ouvertures, leur proportion, les pierres destinées à rester apparentes devront être préservés.		
Villerois 72	En cas de restauration l'aspect extérieur de la construction devra être préservé.		

Villeroy 73	Le comblement du puits est interdit. La réfection des margelles est autorisée mais en respectant la hauteur et l'aspect d'origine. Le système de treuil et le chapeau de couverture lorsqu'ils existent doivent être préservés et restaurés à l'identique. La fermeture du puits pour des raisons de sécurité est autorisée. Le dispositif de fermeture doit cependant être discret, ne pas dégrader la perception générale du puits et si possible, ne pas dépasser des margelles (il n'est donc, dans la mesure du possible, visible que si l'observateur regarde vers le fond de l'ouvrage).	puits	
Villeroy 74	Les caves et leurs accès doivent être préservés sauf si des impératifs de sécurité nécessitent leur destruction ou comblement.	caves	
Villeroy 73	Le comblement du puits est interdit. La réfection des margelles est autorisée mais en respectant la hauteur et l'aspect d'origine. Le système de treuil et le chapeau de couverture lorsqu'ils existent doivent être préservés et restaurés à l'identique. La fermeture du puits pour des raisons de sécurité est autorisée. Le dispositif de fermeture doit cependant être discret, ne pas dégrader la perception générale du puits et si possible, ne pas dépasser des margelles (il n'est donc, dans la mesure du possible, visible que si l'observateur regarde vers le fond de l'ouvrage).	puits	
Villeroy 75	Le déplacement de la croix est autorisé pour des raisons de sécurité routière notamment. Le déplacement ne doit toutefois pas altérer la croix qui doit être repositionnée dans un secteur où elle sera visible depuis les emprises publiques.	croix	
Villethierry 78	Le déplacement de cet ouvrage n'est pas autorisé. En cas de restauration (mise en peinture par exemple), la couleur appliquée sera identique à celle initialement utilisée.		
Villethierry 78	Le fronton doit être préservé. Les modénatures destinées à rester apparentes ne peuvent pas être recouvertes.	fronton	

<p>La Belliole 79</p>	<p>Poirier à préserver. Il ne peut être coupé qu'en cas de maladie phytosanitaire entraînant un risque de chute.</p>	
<p>Autres communes 80</p>	<p>Arbres isolés (données fournies par l'association le Ruban Vert). Ils ne peuvent être coupés qu'en cas de maladie phytosanitaire entraînant un risque de chute.</p>	