



**G2C environnement Délégation Urbanisme Centre Est**

Parc d'activités "la porte du Dauphiné"

69780 Saint Pierre de Chandieu

Tél : 04-78-40-20-82 / fax : 04-78-40-30-17

**COMMUNE DE CLENAY**

**DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5 – REGLEMENT

#### P.L.U DE LA COMMUNE DE CLENAY

ARRETE LE

APPROUVE LE

Signature et cachet de la Mairie :



# Sommaire

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                                               | <b>4</b>  |
| Article 1er : Champ d'application territorial du plan .....                                | 5         |
| Article 2 : Division du territoire en zones .....                                          | 5         |
| Article 3 : Adaptations mineures .....                                                     | 5         |
| Article 4 : Rappels .....                                                                  | 5         |
| <b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>                         | <b>8</b>  |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA .....                                   | 9         |
| Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB .....                                  | 17        |
| Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UE .....                                 | 25        |
| Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UL .....                                  | 30        |
| <b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE.....</b>            | <b>34</b> |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU .....                                  | 35        |
| Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUE.....                                 | 43        |
| <b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>                        | <b>49</b> |
| Chapitre unique - Dispositions applicables à la zone A.....                                | 50        |
| <b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>                        | <b>56</b> |
| Chapitre unique - Dispositions applicables à la zone N.....                                | 57        |
| <b>EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>                                                          | <b>62</b> |
| <b>ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME .....</b> | <b>64</b> |

# TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de CLENAY.

## ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

### **Zones urbaines :**

UA, UB, UE et UL

### **Zone à urbaniser :**

1AU, 1AUE

### **Zones agricoles**

A

### **Zones naturelles et forestières :**

N et NL

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L123-1-5-8° et R123-11.d du code de l'urbanisme,
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R123-11.a° du code de l'urbanisme.
- la localisation des éléments bâtis et/ou naturels à préserver soumis aux dispositions des articles L123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

## ARTICLE 4 : RAPPELS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement.

La division d'une unité foncière en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés.

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article **L.123-1-5 III 2** :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable (art. L.421-12 du CU).

Au titre de la réglementation sur **l'archéologie préventive**, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

En ce qui concerne les entités archéologiques, l'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance de l'opération ».

Selon l'article R523-4 du même code, les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC, service régional de l'archéologie. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1ha (article R. 523-5).

Conformément à l'article R.523-8 du même code, « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, o pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En application des articles L.531-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel prévient la DRAC de Bourgogne - Service régional de l'archéologie, 39 rue Vannerie – 21 000 Dijon ; tel 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20.

Le code de l'environnement (livre V, titre V, chapitre IV) impose :

- A tout responsable d'un projet de travaux sur le domaine public ou sur propriété privée, de consulter le « guichet numérique des réseaux » ([www.reseaux-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-canalisation.gouv.fr)) ou à défaut de se rendre en mairie, pour prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité, puis de leur adresser une déclaration de projet de travaux (DT) ;
- Aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le « guichet unique des réseaux » et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT). Il est interdit de débiter des travaux tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.

## TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « UA », dite zone urbaine de cœur de village, accepte une pluralité de fonctions, même si elle est principalement affectée à l'habitation, aux commerces et aux services, et pour partie aux activités économiques. Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine assez dense.

L'ensemble des éléments bâtis de la zone est soumis à permis de démolir.

Elle comporte un secteur soumis au risque d'inondation et représenté sur le document graphique.

**Compte-tenu des risques de remontées de nappes, il est fortement recommandé de réaliser une étude hydrogéologique en amont de tout projet.**

### ARTICLE UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations classées présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage,
- Les dépôts de matériaux inertes ou de véhicules désaffectés,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les terrains de camping et de caravanage,

### ARTICLE UA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

A) Sont autorisés les exhaussements sous condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.

**B) Sous conditions qu'elles soient réglementairement compatibles avec un quartier d'habitation en terme de salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives, sont autorisées les constructions à usage :**

- de bureau
- hôtelier,
- d'activités artisanales ou commerciales et les installations techniques qui y sont liées si elles ne dénaturent pas le caractère du secteur (ex. dépôts d'hydrocarbures). Ces dernières ne devront pas induire une circulation ou un stationnement important de véhicules,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

**C) Pour les éléments de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur identifiés par le document graphique :**

- ✓ Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,
- ✓ Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- ✓ Les édifications de clôtures sont soumises à déclaration préalable.

E) **Dans une bande de 300 mètres par rapport aux bords de la voie ferrée**, les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°398 du 25/09/2012.

## **ARTICLE UA3. ACCÈS ET VOIRIE**

---

### **ACCÈS**

Il est rappelé que le droit de passage est codifié dans les articles 682 et suivants du Code Civil.

En particulier, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

### **VOIRIE**

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

Les voies traversantes doivent être privilégiées aux voies en impasse.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ne pas faire obstacle à leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse.

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour (ramassage des ordures ménagères...) et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

## **ARTICLE UA 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées et les eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### **Eaux pluviales**

→ Eaux pluviales non propres :

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire et sera à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

→ Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou stockées dans des citernes de préférence enterrées.

Un puits d'infiltration d'eaux pluviales doit respecter une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative et de la construction.

L'utilisation des eaux pluviales non potables à usage domestique est soumise au respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

## ELECTRICITÉ ET TELECOMMUNICATION

La mise en souterrain des lignes électriques basse tension ainsi que leur branchement est obligatoire, sauf difficultés techniques.

Dans le cas où les opérations de construction nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Il est recommandé d'enfouir les autres réseaux divers (liés à la télécommunication notamment).

## ARTICLE UA 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Abrogé par la loi ALUR.

## ARTICLE UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### A) PRINCIPE :

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des voitures.

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment ou dans le prolongement de bâtiments existants.
- soit en respectant un recul d'au moins **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies.

### B) EXCEPTIONS :

- a. Dans le cas d'extension, d'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, les constructions existantes ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport aux voies et emprises publiques ne soit pas diminuée.
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre.
- c. Les abris de jardins doivent être implantés soit à l'alignement des voies soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

## ARTICLE UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### A) PRINCIPE :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une limite séparative. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter de baies.
- soit à une distance (D) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. ( $D = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### B) EXCEPTIONS :

- a. Les constructions existantes ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée pour :
  - Les extensions des constructions existantes, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon...)
  - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
- b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.
- c. Les piscines et les annexes doivent être implantées en respectant une distance minimum de 3 mètres. Pour les piscines, celle-ci se mesure par rapport au trou de la piscine et non par rapport à la margelle.
- d. Les abris de jardins doivent être implantés en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

## ARTICLE UA 9. EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE :

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres sous sablière.

Les niveaux partiellement enterrés, n'entrent dans le calcul que si le bas du revêtement du plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à une hauteur de plus de 1 mètre au-dessus du sol de référence.

### EXCEPTIONS

Les annexes à la construction principale, mesurée à partir du niveau du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ne doivent pas excéder 3 mètres.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## ARTICLE UA 11. ASPECT EXTÉRIEUR

---

### GÉNÉRALITÉS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspects de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux percements, aux menuiseries, pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

### ELEMENTS IDENTIFIES EN ANNEXE DU PRESENT REGLEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc...) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

### TOITURES

#### Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hôtellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, de changement de destination d'un bâtiment existant ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 3 mètres ou moins de la propriété riveraine et qu'elles permettent une vue sur la propriété riveraine.

Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles.

#### Matériaux de couverture des toitures à pente

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, les bardeaux d'asphalte ou en tout matériau de couleur noire ou métal, brillant, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les plaques translucides ne sont autorisées que pour les bâtiments agricoles et les vérandas.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m²) ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau **ou son aspect**.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés ou en gris ardoisés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés ou en gris ardoisés
- en tuiles plates de grand format de 10 à 20/m²
- d'autres matériaux peuvent être utilisés d'aspects similaires tels que l'ardoise, le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

Les couvertures des bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation devront être de mêmes matériaux que les constructions principales, sauf les abris de jardin et les vérandas.

## PERCEMENTS

Sur les toitures visibles depuis les voies ouvertes au public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les fenêtres de toit correspondant au caractère du bâti.
- Les plaques translucides pour les bâtiments agricoles.

## MATÉRIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être traités de façon harmonieuse avec la construction principale (enduit dans la même teinte par exemple).

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect.

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique ainsi que l'emploi de blanc pur ou cassé pour les enduits
- les bardages donnant directement sur la rue,
- les bardages métalliques.

## CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES OU LES ESPACES PUBLICS

A) Les clôtures de bâtiments à vocation d'activités économiques doivent être adaptées à l'activité qu'elles desservent et lorsqu'elles sont composées de matériaux inesthétiques, tels que barbelés, grillages ..., elles devront être doublées de haies vives dans les espaces visibles depuis les voies.

B) A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

C) Les éléments en béton préfabriqué ou en plastique sont interdits.

D) La hauteur et la nature 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, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## VERANDAS

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments finis métalliques ou de bois (ou autre matériau de même aspect) et de couleur s'harmonisant avec la teinte des enduits ou menuiseries de la construction. Concernant la toiture, il n'est pas fixé de règle pour la pente, le nombre de pans et le matériau utilisé.

## DIVERS

Les citernes et récupérateurs d'eaux pluviales doivent être disposés sur les terrains de façon à être le moins visibles possible des voies de desserte.

Les abris de jardin visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les installations de génie climatique (climatisation, chauffage, pompe à chaleur), visibles depuis la rue, doivent se marier avec le volume et l'aspect du bâtiment.

## ARTICLE UA 12. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

---

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

Un changement de destination d'un bâtiment existant, ou un permis de construire visant à créer des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

### **POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION :**

Il sera exigé une place par logement pour une surface de plancher allant jusqu'à 50 m<sup>2</sup>. Au-delà de 50m<sup>2</sup>, une deuxième place devra être réalisée.

De plus, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une place « visiteur » par tranche achevée de 3 logements.

Les immeubles d'habitations collectifs devront comporter un local à vélo de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) à raison d'un emplacement par logement.

### **POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE BUREAUX :**

Les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher.

Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE COMMERCE ET D'ARTISANAT :**

Jusqu'à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement.

Au-delà de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher : les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher ; il est de plus exigé un espace spécifique permettant les chargements/déchargements de marchandises.

### **POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HOTELLERIE :**

Il est exigé une place par chambre.

### **ARTICLE UA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers sont imposés.

### **ARTICLE UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Abrogé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UA 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Pour toutes les constructions, les panneaux solaires de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

### **ARTICLE UA 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.



### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « UB », dite zone urbaine en périphérie du village, accepte une pluralité de fonctions, même si elle est principalement affectée à l'habitation, aux commerces et aux services, et pour partie aux activités économiques. La zone UB accueille les extensions récentes de la commune, présentant un tissu aéré à dominante pavillonnaire.

Elle comporte un risque d'inondation représenté sur le document graphique.

**Compte-tenu des risques de remontées de nappes, il est fortement recommandé de réaliser une étude hydrogéologique en amont de tout projet.**

### ARTICLE UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations classées présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage,
- Les dépôts de matériaux inertes ou de véhicules désaffectés,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les terrains de camping et de caravanage.

### ARTICLE UB 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

A) Sont autorisés les exhaussements sous condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.

B) Sous conditions qu'elles soient **réglementairement** compatibles avec un quartier d'habitation en terme de salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives, sont autorisées les constructions à usage :

- agricole
- de bureau
- hôtelier,
- d'activités artisanales ou commerciales et les installations techniques qui y sont liées si elles ne dénaturent pas le caractère du secteur (ex. dépôts d'hydrocarbures). Ces dernières ne devront pas induire une circulation ou un stationnement important de véhicules,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

**C) Pour les éléments de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur identifiés par le document graphique :**

- ✓ Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,
- ✓ Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- ✓ Les édifications de clôtures sont soumises à déclaration préalable.

E) Dans une bande de 300 mètres par rapport aux bords de la voie ferrée, les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°398 du 25/09/2012.

F) Les constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment celle correspondante au secteur du Chemin du Tertre.

## ARTICLE UB 3. ACCÈS ET VOIRIE

---

### ACCÈS

Il est rappelé que le droit de passage est codifié dans les articles 682 et suivants du Code Civil.

En particulier, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

### VOIRIE

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

Les voies traversantes doivent être privilégiées aux voies en impasse.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ne pas faire obstacle à leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse.

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour (ramassage des ordures ménagères...) et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

## ARTICLE UB 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

### EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées et les eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

### **Eaux pluviales**

→ **Eaux pluviales non propres :**

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire et sera à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

→ **Eaux pluviales propres :**

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou stockées dans des citernes de préférence enterrées.

Un puits d'infiltration d'eaux pluviales doit respecter une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative et de la construction.

L'utilisation des eaux pluviales non potables à usage domestique est soumise au respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATION**

La mise en souterrain des lignes électriques basse tension ainsi que leur branchement est obligatoire, sauf difficultés techniques.

Dans le cas où les opérations de construction nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Il est recommandé d'enfouir les autres réseaux divers (liés à la télécommunication notamment).

## **ARTICLE UB 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Abrogé par la loi ALUR.

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

---

### **A) PRINCIPE :**

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des voitures.

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment ou dans le prolongement de bâtiments existants.
- soit en respectant un recul d'au moins **4 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **B) EXCEPTIONS :**

- a. Dans le cas d'extensions, d'aménagement ou de réhabilitation des constructions existantes, celles-ci ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport aux voies et emprises publiques ne soit pas diminuée.
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

- c. Les abris de jardins doivent être implantés soit à l'alignement des voies ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **A) PRINCIPE :**

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une limite séparative. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter de baies et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres.
- Soit en respectant une distance (D) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $D = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **B) EXCEPTIONS :**

- a. Les constructions existantes ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée pour :
  - Les extensions des constructions existantes, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon...)
  - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
- b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.
- c. Les piscines et les annexes doivent être implantées en respectant une distance minimum de 3 m. Pour les piscines, celle-ci se mesure par rapport au trou de la piscine et non par rapport à la margelle.
- d. Les abris de jardins doivent être implantés en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UB 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

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

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE :**

La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux de type R+1+comble sans pouvoir excéder 6 mètres sous sablière.

Les niveaux partiellement enterrés, n'entrent dans le calcul que si le bas du revêtement du plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à une hauteur de plus de 1 mètre au-dessus du sol de référence.

### **EXCEPTIONS**

Les annexes à la construction principale, mesurée à partir du niveau du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ne doivent pas excéder 3 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## ARTICLE UB 11. ASPECT EXTÉRIEUR

---

### GÉNÉRALITÉS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspects de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux percements, aux menuiseries, pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

### ELEMENTS IDENTIFIES EN ANNEXE DU PRESENT REGLEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc...) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

### TOITURES

#### Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hôtellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, de changement de destination d'un bâtiment existant ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 3 mètres ou moins de la propriété riveraine et qu'elles permettent une vue sur la propriété riveraine.

Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles.

#### Matériaux de couverture des toitures à pente

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, les bardeaux d'asphalte ou en tout matériau de couleur noire ou métal, brillant, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les plaques translucides ne sont autorisées que pour les bâtiments agricoles.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m<sup>2</sup>) ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau **ou son aspect**.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés ou en gris ardoisés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés ou en gris ardoisés
- en tuiles plates de grand format de 10 à 20/m<sup>2</sup>
- d'autres matériaux peuvent être utilisés d'aspects similaires tels que l'ardoise, le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

Les couvertures des bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation devront être de mêmes matériaux que les constructions principales, sauf les abris de jardin et les vérandas.

## PERCEMENTS

Sur les toitures visibles depuis les voies ouvertes au public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les fenêtres de toit correspondant au caractère du bâti
- Les plaques translucides pour les bâtiments agricoles.

## MATERIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être traités de façon harmonieuse avec la construction principale (enduit dans la même teinte par exemple).

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect.

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique ainsi que l'emploi de blanc pur ou cassé pour les enduits
- les bardages donnant directement sur la rue,
- les bardages métalliques.

## CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES OU LES ESPACES PUBLICS

A) Les clôtures de bâtiments à vocation d'activités économiques doivent être adaptées à l'activité qu'elles desservent et lorsqu'elles sont composées de matériaux inesthétiques, tels que barbelés, grillages ..., elles devront être doublées de haies vives dans les espaces visibles depuis les voies.

B) A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

C) La hauteur et la nature 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, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

D) Les éléments en béton préfabriqué ou en plastique sont interdits.

## VERANDAS

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments finis métalliques ou de bois (ou autre matériau de même aspect) et de couleur s'harmonisant avec la teinte des enduits ou menuiseries de la construction. Concernant la toiture, il n'est pas fixé de règle pour la pente, le nombre de pans et le matériau utilisé.

## DIVERS

Les citernes et récupérateurs d'eaux pluviales doivent être disposés sur les terrains de façon à être le moins visibles possible des voies de desserte.

Les abris de jardin visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les installations de génie climatique (climatisation, chauffage, pompe à chaleur), visibles depuis la rue, doivent se marier avec le volume et l'aspect du bâtiment.

## ARTICLE UB 12. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Un changement de destination d'un bâtiment existant, ou un permis de construire visant à créer des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

### POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION :

Il sera exigé une place par logement pour une surface de plancher allant jusqu'à 50 m<sup>2</sup>. Au-delà de 50m<sup>2</sup>, une deuxième place devra être réalisée.

De plus, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une place « visiteur » par tranche achevée de 3 logements.

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local à vélo de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) à raison d'un emplacement par logement.

### POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE BUREAUX :

Les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher.

Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE COMMERCE ET D'ARTISANAT :

Jusqu'à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé d'obligation de création de place.

Au-delà de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher : les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher ; il est de plus exigé un espace spécifique permettant les chargements/déchargements de marchandises.

### POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HOTELLERIE :

Il est exigé une place par chambre.

## ARTICLE UB 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers sont imposés.

## ARTICLE UB 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Pour toutes les constructions, les panneaux solaires de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## **ARTICLE UB 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.



### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « UE » a pour vocation de recevoir les constructions à destination d'activités économiques, de services ou commerciales, et des installations industrielles peu nuisantes.

**Compte-tenu des risques de remontées de nappes, il est fortement recommandé de réaliser une étude hydrogéologique en amont de tout projet.**

### ARTICLE UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES :

- Les constructions agricoles
- Les habitations légères de loisirs
- Les habitations
- Les terrains de camping
- Les piscines

### ARTICLE UE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

SONT AUTORISÉS :

- Les exhaussements sous condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone,
- Les installations techniques liées aux constructions ou aux aménagements si elles ne dénaturent pas le caractère du secteur (ex. dépôts d'hydrocarbures).

### ARTICLE UE 3. ACCÈS ET VOIRIE

#### ACCÈS

Il est rappelé que le droit de passage est codifié dans les articles 682 et suivants du Code Civil.

En particulier, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

#### VOIRIE

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

## ARTICLE UE 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

### EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée. Dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### Eaux pluviales

##### → Eaux pluviales non propres :

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales non propres est obligatoire pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

##### → Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou stockées dans des citernes de préférence enterrées.

Un puits d'infiltration d'eaux pluviales doit respecter une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative et de la construction.

L'utilisation des eaux pluviales non potables est soumise au respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

### ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATION

La mise en souterrain des lignes électriques basse tension ainsi que leur branchement est obligatoire, sauf difficultés techniques.

Dans le cas où les opérations de construction nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Il est recommandé d'enfouir les autres réseaux divers (liés à la télécommunication notamment).

## ARTICLE UE 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Abrogé par la loi ALUR.

## ARTICLE UE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation des voitures, les nouvelles constructions doivent respecter un recul d'au moins **12 mètres** par rapport à l'alignement.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'équipements collectifs.

## ARTICLE UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement minimale de **4 mètres**.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

Sont autorisés en limite séparative, les ouvrages publics de faible emprise si l'économie du projet le justifie.

## ARTICLE UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

## ARTICLE UE 9. EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

## ARTICLE UE 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 9 mètres dans le cas de toiture-terrasse et 14 mètres pour les autres formes de toitures.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## ARTICLE UE 11. ASPECT EXTÉRIEUR

---

### GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement ou pour les équipements publics.

## TOITURES

### Matériaux de couverture des toitures à pente

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, ou en tout matériau de couleur noire ou métal, brillant, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les plaques translucides sont autorisées.

### Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être traités de façon harmonieuse avec la construction principale (enduit dans la même teinte par exemple).

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique est interdite ainsi que l'emploi de blanc pur pour les enduits

## CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES OU LES ESPACES PUBLICS

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être adaptées à l'activité économique et lorsqu'elles sont composées de matériaux inesthétiques, tels que barbelés, grillages, elles devront être doublées de haies vives dans les espaces visibles depuis les voies.

La hauteur et la nature 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, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, doivent se marier avec le volume et l'aspect du bâtiment.

## ARTICLE UE 12. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Un changement de destination d'un bâtiment existant aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

### POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE BUREAUX :

Les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher.

Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE COMMERCE, D'INDUSTRIE ET D'ARTISANAT :

Jusqu'à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé d'obligation de création de place.

Au-delà de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher : les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher ; il est de plus exigé un espace spécifique permettant les chargements/déchargements de marchandises.

### **ARTICLE UE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

### **ARTICLE UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Abrogé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UE 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Pour toutes les constructions, les panneaux photovoltaïques de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

### **ARTICLE UE 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

### VOCATION DE LA ZONE

La zone UL est affectée aux constructions et installations liées aux équipements collectifs (à vocation sportive et de loisirs notamment).

**Compte-tenu des risques de remontées de nappes, il est fortement recommandé de réaliser une étude hydrogéologique en amont de tout projet.**

### ARTICLE UL 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions agricoles,
- les habitations, les commerces, les constructions artisanales et industrielles, les bureaux,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de matériaux inertes ou de véhicules désaffectés ,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les terrains de camping.

### ARTICLE UL 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### SONT AUTORISÉS

A) Les exhaussements du sol si ils sont nécessaires à l'implantation des constructions et installations admises dans la zone.

B) Les constructions, installations et les annexes dans la mesure où :

- soit elles accompagnent des aires de jeux ou de sports,
- soit elles sont liées à l'accueil ou à l'exploitation commerciale des équipements et activités autorisés,
- soit elles sont destinées aux loisirs, au tourisme ou aux sports.

C) Les aires de stationnement.

D) Les installations techniques liées aux constructions ou aux aménagements si elles ne dénaturent pas le caractère du secteur (ex. dépôts d'hydrocarbures).

### ARTICLE UL 3. ACCÈS ET VOIRIE

#### ACCÈS

Il est rappelé que le droit de passage est codifié dans les articles 682 et suivants du Code Civil.

En particulier, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

## VOIRIE

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

## ARTICLE UL 4. DESERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

## EAU POTABLE

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

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée. Dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées non traitées et les eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

### Eaux pluviales

→ Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

→ Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou stockées dans des citernes de préférence enterrées.

Un puits d'infiltration d'eaux pluviales doit respecter une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative et de la construction.

L'utilisation des eaux pluviales non potables est soumise au respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

La mise en souterrain des lignes électriques basse tension ainsi que leur branchement est obligatoire, sauf difficultés techniques.

Dans le cas où les opérations de construction nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Il est recommandé d'enfouir les autres réseaux divers (liés à la télécommunication notamment).

### ARTICLE UL 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Abrogé par la loi ALUR.

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

---

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

### ARTICLE UL 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

### ARTICLE UL 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

### ARTICLE UL 9. EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

### ARTICLE UL 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

### ARTICLE UL 11. ASPECT EXTÉRIEUR

---

#### GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ARTICLE UL 12. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

---

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



Le nombre de places doit être adapté et justifié par rapport au nombre d'employés potentiels et de visiteurs en fonction de l'activité.

### **ARTICLE UL 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

### **ARTICLE UL 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Abrogé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UL 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Pour toutes les constructions, les panneaux photovoltaïques de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

### **ARTICLE UL 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

## TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

### VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée dans l'emprise qui ne pourra accueillir des constructions que si les conditions suivantes sont remplies :

- Les constructions entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur tout ou partie de la zone compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone.
- L'aménageur prend en charge les frais d'équipement correspondants.

On entend par aménageur, toute personne physique ou morale, maître d'ouvrage soit d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme opérationnel, soit d'une opération de construction nécessitant la réalisation de travaux de voirie ou réseaux divers de desserte d'une partie ou de la totalité de la zone.

D'autres conditions d'aménagement et d'équipement s'appliquant à cette zone figurent dans le document «orientations d'aménagement».

**Compte-tenu des risques de remontées de nappes, il est fortement recommandé de réaliser une étude hydrogéologique en amont de tout projet.**

### ARTICLE 1AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'industrie
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de matériaux inertes ou de véhicules désaffectés
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping et de caravanage

### ARTICLE 1AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### **A) Sous conditions**

- d'être compatibles avec la servitude de mixité sociale définie sur le document graphique et les orientations d'aménagement et de programmation,
- de s'intégrer à une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs,
- d'être **réglementairement** compatibles avec l'environnement proche à dominante résidentielle en termes de nuisances de toute nature (sonore, visuelle, olfactive)

#### **SONT AUTORISÉES :**

- Les habitations,
- Les constructions à vocation d'hôtellerie,

- Les constructions à vocation d'activités artisanales ou commerciales et les installations techniques qui y sont liées si elles ne dénaturent pas le caractère du secteur (ex. dépôts d'hydrocarbures). Ces dernières ne devront pas induire une circulation ou un stationnement important de véhicules
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,

B) Les exhaussements sont autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.

C) **Dans une bande de 300 mètres par rapport aux bords de la voie ferrée**, les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°398 du 25/09/2012.

D) **Dans le secteur de la Fontaine aux Lions**, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la consolidation de la ressource en eau potable.

E) **La zone est traversée par une canalisation de gaz qui génère les zones de danger suivantes :**

- ✓ A l'intérieur de la zone ELS (Effet Létaux Significatifs) sont proscrits les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes.
- ✓ Les établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent pas être autorisés dans la zone de danger graves pour la vie humaine (distance dite « PEL » de 75 mètres de part et d'autre de la canalisation) ;
- ✓ Dans la zone de dangers significatifs, c'est à dire à une distance de moins de 100 mètres de part et d'autre de la canalisation, il faudra consulter, dès le stade de l'avant-projet sommaire, la société GRTgaz, pour la réalisation de tout projet d'aménagement ou de construction.

## ARTICLE 1AU 3. ACCÈS ET VOIRIE

La voirie principale et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurant dans les orientations d'aménagement.

### ACCÈS

Il est rappelé que le droit de passage est codifié dans les articles 682 et suivants du Code Civil.

En particulier, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 4 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

### VOIRIE

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

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ne pas faire obstacle à leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse.

## ARTICLE 1AU 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

### EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée. Dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées non traitées et les eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### Eaux pluviales

→ Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

→ Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou stockées dans des citernes de préférence enterrées.

Un puits d'infiltration d'eaux pluviales doit respecter une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative et de la construction.

L'utilisation des eaux pluviales non potables à usage domestique est soumise au respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

### ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATION

La mise en souterrain des lignes électriques basse tension ainsi que leur branchement est obligatoire, sauf difficultés techniques.

Dans le cas où les opérations de construction nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Il est recommandé d'enfouir les autres réseaux divers (liés à la télécommunication notamment).

## ARTICLE 1AU 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

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

---

Les constructions doivent être implantées dans une bande d'implantation comprise entre l'alignement des voies et emprises publiques et un retrait maximal de 5 mètres.

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des voitures.

## **ARTICLE 1AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **A) PRINCIPE :**

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une limite séparative. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter de baies.
- Soit en respectant une distance (D) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $D = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **B) EXCEPTIONS :**

- a. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.
- b. Les piscines et les annexes doivent être implantées en respectant une distance minimum de 2 m. Pour les piscines, celle-ci se mesure par rapport au trou de la piscine et non par rapport à la margelle.

## **ARTICLE 1AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

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

---

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE :**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres sous sablière.

Les niveaux partiellement enterrés, n'entrent dans le calcul que si le bas du revêtement du plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à une hauteur de plus de 1 mètre au-dessus du sol de référence.

### **EXCEPTIONS**

Les annexes à la construction principale, mesurée à partir du niveau du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ne doivent pas excéder 3 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.

### GÉNÉRALITÉS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspects de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux percements, aux menuiseries, pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

### ELÉMENTS IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc...) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

### TOITURES

#### Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hôtellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, de changement de destination d'un bâtiment existant ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 3 mètres ou moins de la propriété riveraine et qu'elles permettent une vue sur la propriété riveraine.

Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles.

#### Matériaux de couverture des toitures à pente

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, les bardeaux d'asphalte ou en tout matériau de couleur noire ou métal, brillant, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les plaques translucides ne sont autorisées que pour les bâtiments agricoles.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m<sup>2</sup>) ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau **ou son aspect**.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés ou en gris ardoisés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés ou en gris ardoisés
- en tuiles plates de grand format de 10 à 20/m<sup>2</sup>

- d'autres matériaux peuvent être utilisés d'aspects similaires tels que l'ardoise, le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

Les couvertures des bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation devront être de mêmes matériaux que les constructions principales, sauf les abris de jardin et les vérandas.

## PERCEMENTS

Sur les toitures visibles depuis les voies ouvertes au public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les fenêtres de toit correspondant au caractère du bâti.
- Les plaques translucides pour les bâtiments agricoles.

## MATERIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être traités de façon harmonieuse avec la construction principale (enduit dans la même teinte par exemple).

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect.

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique ainsi que l'emploi de blanc pur ou cassé pour les enduits
- les bardages donnant directement sur la rue,
- les bardages métalliques.

## CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES OU LES ESPACES PUBLICS

A) Les clôtures de bâtiments à vocation d'activités économiques doivent être adaptées à l'activité qu'elles desservent et lorsqu'elles sont composées de matériaux inesthétiques, tels que barbelés, grillages ..., elles devront être doublées de haies vives dans les espaces visibles depuis les voies.

B) A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

C) Les éléments en béton préfabriqué ou en plastique sont interdits.

D) La hauteur et la nature 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, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## VERANDAS



L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments finis métalliques ou de bois (ou autre matériau de même aspect) et de couleur s'harmonisant avec la teinte des enduits ou menuiseries de la construction. Concernant la toiture, il n'est pas fixé de règle pour la pente, le nombre de pans et le matériau utilisé.

## DIVERS

Les citernes et récupérateurs d'eaux pluviales doivent être disposés sur les terrains de façon à être le moins visibles possible des voies de desserte.

Les abris de jardin visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les installations de génie climatique (climatisation, chauffage, pompe à chaleur), visibles depuis la rue, doivent se marier avec le volume et l'aspect du bâtiment.

## ARTICLE 1AU 12. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

---

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

Un changement de destination d'un bâtiment existant, ou un permis de construire visant à créer des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

### POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Il sera exigé une place par logement pour une surface de plancher allant jusqu'à 50 m<sup>2</sup>. Au-delà de 50m<sup>2</sup>, une deuxième place devra être réalisée.

De plus, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une place « visiteur » par tranche achevée de 3 logements.

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local à vélo de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) à raison d'un emplacement par logement.

### POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE BUREAUX :

Les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher.

Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE COMMERCE, D'INDUSTRIE ET D'ARTISANAT :

Jusqu'à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé d'obligation de création de place

Au-delà de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher : les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher ; il est de plus exigé un espace spécifique permettant les chargements/déchargements de marchandises.

### POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HOTELLERIE:

Il est exigé une place par chambre.

## ARTICLE 1AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers sont imposés.

#### **ARTICLE 1AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Abrogé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE 1AU 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Pour toutes les constructions, les panneaux photovoltaïques de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

#### **ARTICLE 1AU 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

### VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée à vocation d'activités économiques qui ne pourra accueillir des constructions que si les conditions suivantes sont remplies :

- Les constructions entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur tout ou partie de la zone compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone
- L'aménageur prend en charge les frais d'équipement correspondants.

On entend par aménageur, toute personne physique ou morale, maître d'ouvrage soit d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme opérationnel, soit d'une opération de construction nécessitant la réalisation de travaux de voirie ou réseaux divers de desserte d'une partie ou de la totalité de la zone.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour cette zone.

### ARTICLE 1AUE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions hôtelières,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicule,
- Les piscines.

### ARTICLE 1AUE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A) Pour être autorisée, toute occupation et utilisation du sol doit s'intégrer, **en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation**, dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant tout ou partie de la zone et compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone.

B) Les constructions d'habitation ainsi que leurs annexes sont autorisées à condition :

- D'être directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone,
- D'être intégrées au bâtiment d'activité,
- De ne pas excéder une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> par logement et dans la limite d'une unité par installation économique.

C) **Dans une bande de 300 mètres par rapport aux bords de la voie ferrée**, les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°398 du 25/09/2012.

D) Les exhaussements sont autorisés sous condition :

- D'être justifiés en raison d'impératifs naturels, techniques ou d'accessibilité,
- Ou d'être nécessaires aux ouvrages de rétention des eaux pluviales et aux équipements d'infrastructures.

E) Sont autorisées les constructions suivantes :

- les installations techniques qui y sont liées si elles ne dénaturent pas le caractère du secteur (ex. dépôts d'hydrocarbures). Ces dernières ne devront pas induire une circulation ou un stationnement important de véhicules

- les installations classées pour la protection de l'environnement liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.

## ARTICLE 1AUE 3. ACCÈS ET VOIRIE

---

La voirie principale doit respecter les principes d'accès figurant dans les orientations d'aménagement, à savoir un seul accès depuis la RD3b.

### ACCÈS

Il est rappelé que le droit de passage est codifié dans les articles 682 et suivants du Code Civil.

En particulier, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Aucun accès individuel ne sera créé à partir de la RD3b.

### VOIRIE

En compatibilité avec les orientations d'aménagement définies, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations ou constructions qu'elles doivent desservir et devront permettre l'intervention des services de secours et de défense contre l'incendie avec un minimum de 4 m de large.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## ARTICLE 1AUE 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

### EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée. Dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées non traitées et les eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### Eaux pluviales

→ Eaux pluviales non propres :

- Dans le cas d'une voie d'accès nouvellement créée pour desservir les parcelles : en présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté (Suivant les coefficients de Montana sur une période de 10 ans) et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire, dès que la superficie imperméabilisée excède 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

- Dans le cas de création de parking et voies de circulation sur les parcelles : le raccordement au réseau d'eaux pluviales sera à la charge exclusive du propriétaire pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles et parking avec une limitation du débit du rejet (suivant les coefficients de Montana sur une période 10 ans) et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure) si nécessaire, dès que la superficie imperméabilisée excède 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

→ Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres correspondant aux eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel avec une limitation du débit rejeté (suivant les coefficients de Montana sur une période de 10 ans) dès que la superficie imperméabilisée excède 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

## ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATION

La mise en souterrain des lignes électriques basse tension ainsi que leur branchement est obligatoire, sauf difficultés techniques.

Dans le cas où les opérations de construction nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Il est recommandé d'enfouir les autres réseaux divers (liés à la télécommunication notamment).

## ARTICLE 1AUE 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Abrogé par la loi ALUR.

## ARTICLE 1AUE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des voitures.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ne sont pas pris en compte toutes saillies de 0,5 mètre par rapport au nu de la façade. Toute installation de brise-soleil, auvent, etc... seront prises en compte pour l'alignement du bâtiment. Toutefois lorsque les circonstances l'imposeront (croisement, courbe, carrefour), un recul supérieur pourra être imposé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit en respectant un retrait minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies en emprises publiques.

## ARTICLE 1AUE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en contiguïté avec une limite séparative. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter de baies et les règles de sécurité seront appliquées.
- Soit en respectant une distance (D) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative qui doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $D = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,

- toute saillie de moins de 0,50 m par rapport au nu des façades.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- Soit en contiguïté avec les limites séparatives
- Soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 1AUE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

## **ARTICLE 1AUE 9. EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur est mesurée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus à partir :

- Soit du sol naturel, si le bâtiment est implanté à une distance supérieure à 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- Soit du fond de trottoir ou de l'accotement si le bâtiment est implanté dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 9 mètres dans le cas de toiture-terrasse (arase supérieure de l'acrotère) et 14 mètres pour les autres formes de toitures.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## **ARTICLE 1AUE 11. ASPECT EXTÉRIEUR**

---

### **GENERALITES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement ou pour les équipements publics.

### **TOITURES**

#### Matériaux de couverture des toitures à pente

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, ou en tout matériau de couleur noire ou métal, brillant, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les plaques translucides sont autorisées.

### **FAÇADES**

#### Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades suivant les matériaux mis en œuvre (bardage métallique, bois, panneaux composites, enduits, etc...). Sont interdits l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Des couleurs plus soutenues pourront être employées pour marquer l'architecture du bâtiment dans la limite de 10% à 15% de la surface de façade traitée (hors enseignes).

Les enseignes et autres bandeaux lumineux devront être intégrés dans l'architecture de la façade.

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être traités de façon harmonieuse avec la construction principale (enduit dans la même teinte par exemple).

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique est interdite ainsi que l'emploi de blanc pur pour les enduits.

#### CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES OU LES ESPACES PUBLICS

Les clôtures doivent être adaptées à l'activité qu'elles desservent et lorsqu'elles sont composées de matériaux inesthétiques tels que barbelés, grillages ; à défaut, elles devront être doublées de haies vives dans les espaces visibles depuis les voies. En tout état de cause, les haies devront s'intégrer dans l'environnement proche. Sont interdits l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur de 1,80 mètre.

Les éléments en béton préfabriqué ou en plastique sont interdits.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### DIVERS

Les citernes de gaz ou de fuel doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, doivent se marier avec le volume et l'aspect du bâtiment ainsi qu'être dissimulées derrière un bardage ajouré.

### ARTICLE 1AUE 12. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin de stationnement des constructions ou installations projetées.

#### POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE BUREAUX :

Les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher, à raison de 15m<sup>2</sup> par place de parking, arrondi à l'unité supérieure et suivant la réglementation du code du travail.

De plus, pour chaque construction, un local de stationnement ou un abri extérieur à destination des vélos devra être aménagé.

#### POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE COMMERCE, D'INDUSTRIE ET D'ARTISANAT :

Jusqu'à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est exigé la création d'une place minimum ainsi qu'une zone spécifique pour le chargement/déchargement de marchandises.

Au-delà de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher : les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher ; il est de plus exigé une zone permettant les chargements/déchargements de marchandises.

### **ARTICLE 1AUE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Sur chaque unité foncière, le traitement des espaces libres devra être soigné.

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – Document 3/6 du PLU) :

- Il est exigé de créer une haie d'essences locales le long des limites Est et Nord du secteur. A cet effet, une liste d'essence végétale est proposée au sein du paragraphe 2.2 des OAP.
- A l'intérieur du site, les espaces communs de voirie seront plantés. Les aménagements paysagers doublant les voies de circulation participeront à la qualité du site et le valoriseront.

### **ARTICLE 1AUE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Abrogé par la loi ALUR.

### **ARTICLE 1AUE 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (brise soleil, serres) et autres éléments techniques (panneaux photovoltaïques, thermiques, centrales d'air, etc...) devront être intégrés dès la phase de conception.

### **ARTICLE 1AUE 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus en attente à l'entrée de l'unité foncière.



## TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend des terres affectées aux activités agricoles.

### ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles autorisées à l'article A 2.

### ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A

##### **A) Sont autorisées**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les centres équestres s'ils sont attachés à une exploitation agricole.

##### **B) Sous réserve que la proximité immédiate de l'habitation soit nécessaire à l'activité agricole, sont autorisées :**

- Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes : garages, bûchers, piscines, abris de jardin, vérandas, etc...) de l'exploitant agricole.

**D) Dans une bande de 300 mètres par rapport aux bords de la voie ferrée,** les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°398 du 25/09/2012.

##### **E) La zone est traversée par une canalisation de gaz qui génère les zones de danger suivantes :**

- ✓ A l'intérieur de la zone ELS (Effet Létaux Significatifs) sont proscrits les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes.
- ✓ Les établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent pas être autorisés dans la zone de danger graves pour la vie humaine (distance dite « PEL » de 75 mètres de part et d'autre de la canalisation) ;
- ✓ Dans la zone de dangers significatifs, c'est à dire à une distance de moins de 100 mètres de part et d'autre de la canalisation, il faudra consulter, dès le stade de l'avant-projet sommaire, la société GRTgaz, pour la réalisation de tout projet d'aménagement ou de construction.

##### **F) Pour les éléments de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur identifiés par le document graphique :**

- ✓ Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,
- ✓ Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

- ✓ Les édifications de clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## ARTICLE A 3. ACCÈS ET VOIRIE

---

### ACCÈS

Il est rappelé que le droit de passage est codifié dans les articles 682 et suivants du Code Civil.

En particulier, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 4 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

### VOIRIE

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

Les aires de manœuvre devront être adaptées aux besoins des véhicules agricoles en dehors du domaine public.

## ARTICLE A 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

### EAU POTABLE

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

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée. Dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées non traitées et les eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture doivent être infiltrées dans le terrain naturel ou stockées dans des citernes de préférence enterrées.

Un puits d'infiltration d'eaux pluviales doit respecter une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative et de la construction.

L'utilisation des eaux pluviales non potables à usage domestique est soumise au respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

## ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATION

La mise en souterrain des lignes électriques basse tension ainsi que leur branchement est obligatoire, sauf difficultés techniques.

Dans le cas où les opérations de construction nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Il est recommandé d'enfouir les autres réseaux divers (liés à la télécommunication notamment).

## ARTICLE A 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Abrogé par la loi ALUR.

## ARTICLE A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant **un recul d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### CAS PARTICULIERS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en limite des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

## ARTICLE A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit en contiguïté avec la limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres.

Toutefois, pour les constructions d'habitation, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la marge d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

### CAS PARTICULIERS :

Pour toutes les constructions, un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone U ou AU.

Seules les annexes, ne comprenant aucune pièce d'habitation, ou garages peuvent être implantées en limite séparative, dans la limite d'une seule annexe par construction et à la condition toutefois que sa longueur n'excède pas 8 mètres par limite séparative.

Ces annexes ou garages peuvent être dissociés de la construction principale ou être accolés à celle-ci.

Lorsque les garages ne sont pas situés en limite séparative, la marge de recul par rapport à ces limites est réduite à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées en respectant une distance minimum de 3 m. Celle-ci se mesure par rapport au trou de la piscine et non par rapport à la margelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE A 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

## ARTICLE A 9. EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

## ARTICLE A 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### DANS LA ZONE AGRICOLE

La hauteur des nouvelles constructions ou des installations ne doit pas excéder par rapport au sol naturel :

- **constructions autres qu'agricoles : 7 mètres à l'égout du toit,**
- **constructions agricoles : 14 mètres jusqu'au sommet,** ouvrages techniques et autres superstructures exclus (ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, paratonnerres).

Par ailleurs, la hauteur des annexes à la construction d'habitation ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 4 mètres.

Les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## ARTICLE A 11. ASPECT EXTÉRIEUR

---

### DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A

### GÉNÉRALITÉS

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage agricole 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.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

## TOITURES

### **Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 35° pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, de changement de destination d'un bâtiment existant ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 4 mètres ou moins de la propriété riveraine et qu'elles permettent une vue sur la propriété riveraine.

**Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles.**

### **Matériaux de couverture des toitures à pente**

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, ou en tout matériau de couleur noire ou métal, brillant, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect. Les plaques translucides sont néanmoins autorisées.

## MATÉRIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les installations d'ensilage seront recouvertes de matériaux mats.

Les couleurs devront être choisies de manière à faciliter l'intégration paysagère.

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être traités de façon harmonieuse avec la construction principale (enduit dans la même teinte par exemple).

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect de pierres apparentes.

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries,
- le blanc pur pour les enduits.
- les bardages sauf pour les bâtiments agricoles.

## CLÔTURES DONNANT SUR LES VOIRIES ET LES ESPACES PUBLICS

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes et l'environnement immédiat.

Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façade des constructions.

La hauteur et la nature 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, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, doivent se marier avec le volume et l'aspect du bâtiment.

## ARTICLE A 12. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

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

### POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION

Il sera exigé 1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitation. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète, sachant toutefois qu'il ne sera pas exigé plus de 3 places par logement.

## ARTICLE A 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'intégration paysagère des constructions doit être réalisée par l'usage de plantation de végétaux. Ils seront alors choisis parmi des essences régionales, sauf exception motivée par le contexte de la construction ou le rendu particulier attendu.

### Espaces boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## ARTICLE A 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

## ARTICLE A 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE A 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

## TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend des espaces naturels, des bois et forêts protégés en raison de la qualité du site et du paysage soit en raison de leur rôle de corridor écologique.

La zone naturelle comporte deux secteurs NL délimités sur des espaces naturels à vocation de sports ou de loisirs.

### ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles autorisées à l'article N 2.

Dans les secteurs inondables repérés sur le document graphique, les sous-sols enterrés sont interdits.

### ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**En secteur inondable représenté sur le document graphique**, toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère d'inondabilité et si le niveau du premier plancher des nouvelles constructions est rehaussé de 0,3 mètre par rapport au sol naturel.

**La zone est traversée par une canalisation de gaz qui génère les zones de danger suivantes :**

- ✓ A l'intérieur de la zone ELS (Effet Létaux Significatifs) sont proscrits les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes.
- ✓ Les établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent pas être autorisés dans la zone de danger graves pour la vie humaine (distance dite « PEL » de 75 mètres de part et d'autre de la canalisation) ;
- ✓ Dans la zone de dangers significatifs, c'est à dire à une distance de moins de 100 mètres de part et d'autre de la canalisation, il faudra consulter, dès le stade de l'avant-projet sommaire, la société GRTgaz, pour la réalisation de tout projet d'aménagement ou de construction.

**SONT AUTORISÉES EN ZONE N SOUS RÉSERVE QU'ILS NE PORTENT PAS ATTEINTE À L'INTÉRÊT DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT :**

- les constructions si elles sont liées à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**DE PLUS DANS LE SECTEUR NL SONT AUTORISÉES :**

- les constructions liées à une activité de loisirs dès lors qu'elles ne compromettent pas l'état naturel de ces espaces ainsi que la qualité des paysages et qu'elles respectent l'article 9.

## ARTICLE N 3. ACCÈS ET VOIRIE

---

### ACCÈS

Il est rappelé que le droit de passage est codifié dans les articles 682 et suivants du Code Civil.

En particulier, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 4 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

### VOIRIE

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

Les aires de manœuvre devront être adaptées aux besoins des véhicules agricoles en dehors du domaine public.

## ARTICLE N 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

### EAU POTABLE

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

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée. Dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées non traitées et les eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture doivent être infiltrées dans le terrain naturel ou stockées dans des citernes de préférence enterrées.

Un puits d'infiltration d'eaux pluviales doit respecter une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative et de la construction.

L'utilisation des eaux pluviales non potables à usage domestique est soumise au respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

La mise en souterrain des lignes électriques basse tension ainsi que leur branchement est obligatoire, sauf difficultés techniques.

Dans le cas où les opérations de construction nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Il est recommandé d'enfouir les autres réseaux divers (liés à la télécommunication notamment).

### ARTICLE N 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

### ARTICLE N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation des voitures, les constructions doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois des dispositions différentes pourront être admises ou pour l'implantation d'ouvrages publics ou collectifs, si l'économie du projet le justifie.

### ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Hormis dans le secteur NL, les constructions doivent être implantées en respectant **une marge d'isolement de 8 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur NL, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

### ARTICLE N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

### ARTICLE N 9. EMPRISE AU SOL

---

#### DANS LE SECTEUR NL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **15m<sup>2</sup>**.

### ARTICLE N 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus (les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, paratonnerres)

La hauteur des constructions ou des installations ne doit pas excéder 9 mètres, hormis dans le secteur NL où elles sont limitées à 2,6 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## ARTICLE N 11. ASPECT EXTÉRIEUR

---

### GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE N 12. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

---

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

## ARTICLE N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

### Espaces boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'intégration paysagère des constructions peut se traduire par l'obligation de plantation de végétaux. Ils seront alors choisis parmi des essences régionales, sauf exception motivée par le contexte de la construction ou le rendu particulier attendu.

## ARTICLE N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

---

Non réglementé.

## ARTICLE N 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé.

## ARTICLE N 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

---

Non réglementé.



## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

| N°           | Destination                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bénéficiaire | Surface<br>approximative<br>(en m²) |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------|
| <b>ER1</b>   | Stationnement et extension du groupe scolaire (classes et restaurant)<br>Classement : zones UA et N<br>Parcelles concernées (en totalité) : D108 – D109 – D166                                                                                                                                             | Commune      | 2700                                |
| <b>ER2</b>   | Liaison piétonne<br>Classement : zones UB et A<br>Parcelles concernées (partiellement) : D133 – D400 – D401                                                                                                                                                                                                | Commune      | 220                                 |
| <b>ER3</b>   | Création d'un accès<br>Classement : zone UB<br>Parcelles concernées (partiellement) : ZC262 – ZC293                                                                                                                                                                                                        | Commune      | 190                                 |
| <b>ER4</b>   | Aménagement de la voirie<br>Classement : zones UA et UB<br>Parcelles concernées (partiellement) : D231 – D323 – D324                                                                                                                                                                                       | Commune      | 130                                 |
| <b>ER5</b>   | Aire de stationnement<br>Classement : zone N<br>Parcelles concernées (en totalité) : ZC270                                                                                                                                                                                                                 | Commune      | 3200                                |
| <b>ER6</b>   | Création d'une voirie<br>Classement : zone A<br>Parcelles concernées (en totalité) : ZD142<br>Parcelles concernées (partiellement) : ZD122 – ZD123 – ZD124 – ZD125 – ZD126 – ZD127 – ZD128 – ZD129 – ZD130 – ZD131 – ZD132 – ZD133 – ZD134 – ZD135 – ZD136 – ZD137 – ZD138 – ZD140 – ZD141 – ZD122 – ZD122 | Commune      | 3890                                |
| <b>ER7</b>   | Aménagement de la voirie<br>Classement : zones A et N<br>Parcelles concernées (en totalité) : D219<br>Parcelles concernées (partiellement) : D333                                                                                                                                                          | Commune      | 170                                 |
| <b>ER8</b>   | Aménagement paysager du carrefour<br>Classement : zones UB et A<br>Parcelles concernées (partiellement) : D273 – D274                                                                                                                                                                                      | Commune      | 290                                 |
| <b>ER9</b>   | Aménagement de la voirie<br>Classement : zones UB<br>Parcelles concernées (partiellement) : D412                                                                                                                                                                                                           | Commune      | 180                                 |
| <b>ER 10</b> | Prolongement du cheminement doux existant<br>Parcelles concernées (partiellement) : ZC 290                                                                                                                                                                                                                 | Commune      | 270                                 |
| <b>ER 11</b> | Création d'une voirie<br>Classement : zone UB<br>Parcelles concernées (en totalité) : ZD 456 - 457<br>Parcelles concernées (partiellement) : ZD 453 - 452                                                                                                                                                  | Commune      | 350                                 |

ELÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE  
L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE  
L'URBANISME



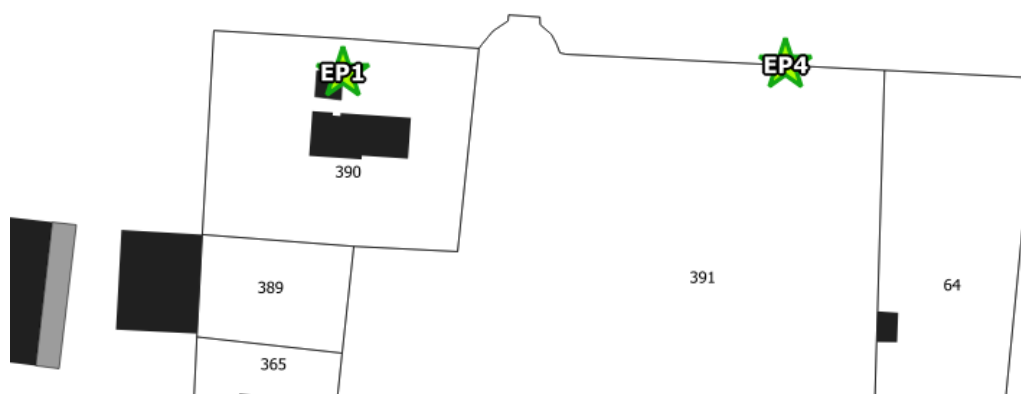


## Pigeonnier de l'ancienne demeure du domaine de la Roche

**Repérage  
du bâtiment**

Dans un pré situé au nord de la rue des Dîmes – Section : D Parcelle : 386

**Extrait cadastral**



**Illustration**



**Descriptif**

Le pigeonnier appartenait à la demeure du domaine de la Roche située à proximité. Sa forme carrée et non ronde comme on le voit le plus souvent lui confère également un caractère original.

**Intérêt/justification**

Historique

Son « grand » âge en fait un témoin du passé de Clénay. Originalité par sa forme carrée et non ronde comme on le voit plus souvent.

**Devenir possible**

A conserver.

Réutilisation possible.



## FICHE N°2

### Demeure du domaine de la Roche

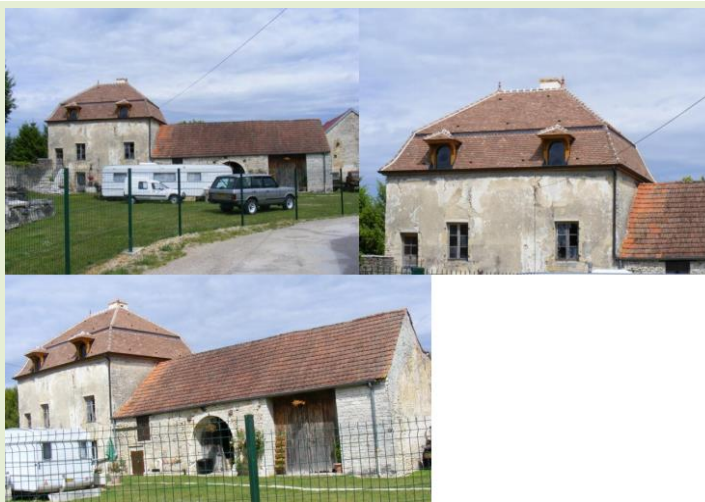
#### Repérage du bâtiment

2 Rue des Dîmes – Section : D Parcelle : 57

#### Extrait cadastral



#### Illustration



#### Descriptif

Ancienne demeure du domaine de la Roche datant du XVIIème siècle et ruines des communs. Présence d'un toit en comble boisé avec lucarnes.

#### Intérêt/justification

Architectural, pittoresque et historique

Forme du toit. Le domaine de la Roche a été acheté en 1076 par Hugues 1<sup>er</sup>, Duc de Bourgogne. Il abritait plusieurs bâtiments, dont le pigeonnier (cf. fiche n°1), la maison à tourelle (cf. fiche n°3) et une ferme. Cette maison de maître est donc la demeure principale du domaine.

#### Devenir possible

Il conviendrait de conserver le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures. La restauration du toit étant terminée, un soin particulier doit être apporté à la façade, qui est bien visible depuis la voie publique. Un enduit à la chaux ou restauration des murs en pierres seront privilégiés pour ne pas dénaturer le bâtiment.



## FICHE N°3

### La maison à tourelle du domaine de la Roche

#### Repérage du bâtiment

36 Grande Rue – Section : D Parcelle : 60

#### Extrait cadastral



#### Illustration



#### Descriptif

Construction dont le pignon donne sur la rue, comme il y en a beaucoup à Clénay. Toit en tuiles à deux pans en croupe. Tourelle. Ouvertures avec encadrements.

#### Intérêt/justification

Architectural, pittoresque et historique

Maison traditionnelle bourguignonne par son volume et sa forme. Implantation récurrente à Clénay ce qui en fait une caractéristique du village.

Cette maison a été construite en 1742 sur une partie du domaine de La Roche

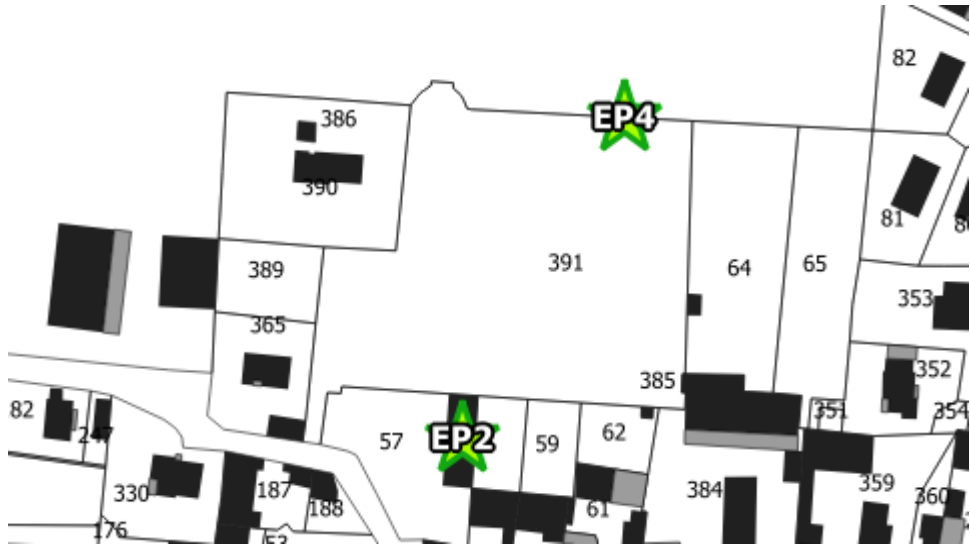
#### Devenir possible

Il conviendrait sur ce type de maisons traditionnelles de conserver le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures. Toutefois, un soin particulier doit être apporté aux façades bien visibles depuis la voie publique et toute modification devra être réalisée en harmonie avec le caractère architectural de l'ensemble, notamment en jouant sur le rythme des ouvertures de façade ou la pente de toiture.

Rénovation souhaitée de la tourelle dans le respect du caractère architectural principal de l'ensemble.



## FICHE N°4

| Haie                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Repérage du bâtiment  | En limite du clos donnant sur la rue des Dimes                                                                                                                                                                                                                                               |
| Extrait cadastral     |                                                                                                                                                                                                           |
| Illustration          |                                                                                                                                                                                                          |
| Descriptif            | Haie composée d'arbres d'un beau volume tels que noyers, tilleuls (ceux-ci ont parfois plus de 50 ans)                                                                                                                                                                                       |
| Intérêt/justification | <p>Paysager</p> <p>Volume et âge de certains arbres.</p> <p>Intérêt géographiquement limité puisque la haie n'est visible que de la rue des Dîmes ou du chemin des Louvières, cependant, depuis celle-ci, elle masque la partie bâtie sauf l'église dont le clocher se dégage nettement.</p> |
| Devenir possible      | A conserver et à entretenir                                                                                                                                                                                                                                                                  |



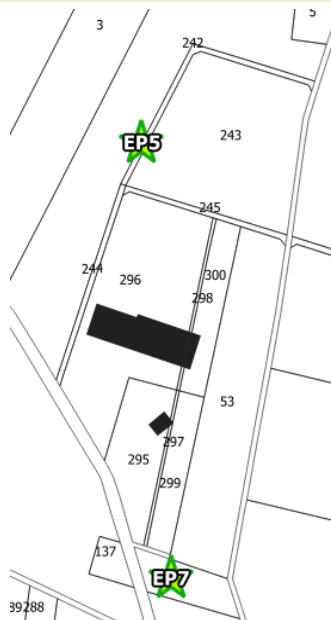
## FICHE N°5

### Merlon végétalisé

**Repérage du bâtiment**

N° - - Le long du stock de véhicules du garage DAURELLE

**Extrait cadastral**



**Illustration**



**Descriptif**

Merlon végétalisé

**Intérêt/justification**

Paysager

Permet d'atténuer l'impact visuel négatif des véhicules depuis la RD n° 3b, qui correspond à l'accès nord de Clénay

**Devenir possible**

A entretenir et à densifier



## FICHE N°6

### Arbres et arbustes

#### Repérage du bâtiment

Le long de l'impasse du Val de Norges

#### Extrait cadastral



#### Illustration



#### Descriptif

Arbres et arbustes d'essences variées

#### Intérêt/justification

Paysager

Caractère végétal dense qui est un atout majeur de ce secteur d'habitation

Variété des couleurs, des volumes et des formes

#### Devenir possible

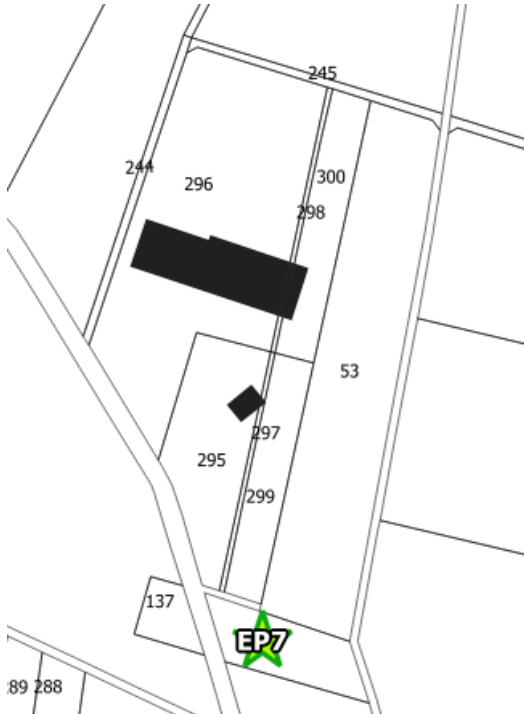
A entretenir

Conserver cette variété, si possible.





## FICHE N°7

| Bosquet               |                                                                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Repérage du bâtiment  | A l'est de la route de Marsannay le Bois et au sud du garage DAURELLE                                                       |
| Extrait cadastral     |                                          |
| Illustration          |                                         |
| Descriptif            | Bosquet                                                                                                                     |
| Intérêt/justification | <p>Paysager</p> <p>Masque depuis la sortie nord du village, les entrepôts du garage Daurelle poids lourds situés après.</p> |
| Devenir possible      | A conserver et à entretenir                                                                                                 |



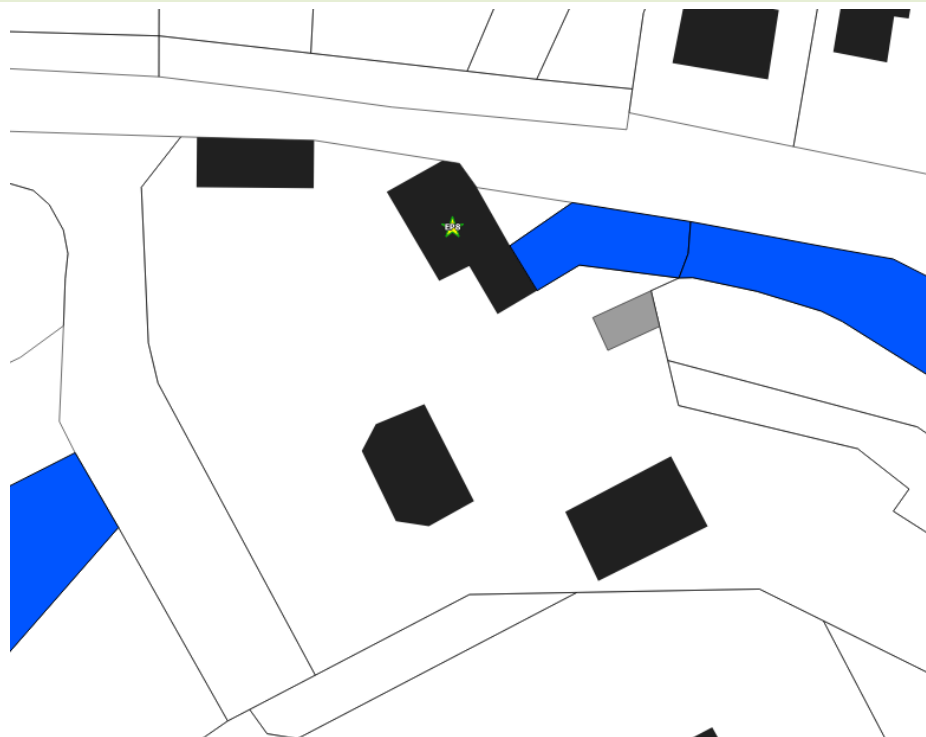
## FICHE N°8

### Ancien moulin

Repérage du bâtiment

49 Grande Rue – Section : ZD Parcelle : 62

Extrait cadastral



Illustration







#### Descriptif

Moulin du XVIème restauré dont le pignon donne sur la rue. Toit à deux pans. Présence d'une cheminée en brique rouge, d'un escalier en pierre à l'arrière de la façade donnant sur la Norges et d'un passage (voûte en pierre) sous la maison laissant passer l'eau.

#### Intérêt/justification

Architectural, pittoresque et historique

Après avoir été la plus grande minoterie de Côte d'or, la plupart des bâtiments ont été démolis après avoir été rachetés par l'ingénieur Yvan Sobole en 1943, qui créa la SBM, mais il subsiste le moulin du XVIème transformé en propriété privée et ses équipements hydrauliques. L'ancien moulin est donc un témoin du passé industriel du village. C'est aussi un équipement hydraulique remarquable.

#### Devenir possible

Il conviendrait de :

- respecter le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures,
- conserver et réhabiliter l'escalier en pierre donnant sur la rivière.
- conserver et entretenir la cheminée
- conserver le système de vannage situé à l'entrée de la maison sur la voie publique
- conserver et réhabiliter la dépendance et notamment sa façade qui devra conserver les linteaux en bois et privilégier un enduit à la chaux ou une restauration des murs en pierres pour ne pas dénaturer le bâtiment.



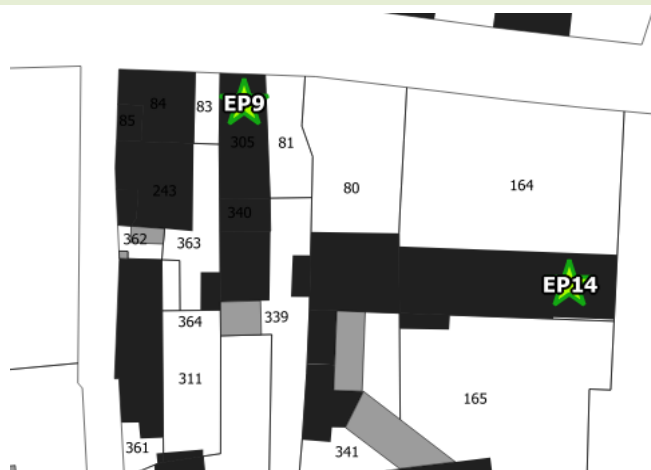
## FICHE N°9

### Ancien café

#### Repérage du bâtiment

Grande Rue, à côté de la mairie – Section : D – Parcelle : 81

#### Extrait cadastral



#### Illustration



#### Descriptif

Construction en pierre, toiture à deux pans, ouverture avec encadrement en pierre de taille. Mur majoritairement enduit. Présence d'un linteau en bois au-dessus de la porte de la grange, encadrement d'une fenêtre en bois. Une des fenêtres est surmontée d'un fronton et d'une petite sculpture. Présence d'anciennes enseignes publicitaires peintes : « CHOCOLAT MEUNIER » et Débit de tabac « CAFE BRION ».

#### Intérêt/justification

Architectural, pittoresque et historique

Témoin du passé commerçant du village.

Visibilité importante des enseignes du fait de la situation du bâtiment implanté à l'alignement de la voie principale et de la place de la Mairie.

#### Devenir possible

Il conviendrait sur ce type de maison traditionnelle de conserver la sculpture ainsi que le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures. Possibilité de restaurer les façades en conservant les enseignes. Les murs en pierres pourront être restaurés ou enduits à la chaux.



## FICHE N°10

### Anciens logements ouvriers

#### Repérage du bâtiment

78 et 80 Grande Rue – Section :D Parcelle : 234 et 240

#### Extrait cadastral



#### Illustration



#### Descriptif

Longue construction avec pignon en façade. Nombreuses ouvertures avec encadrements.

#### Intérêt/justification

Architectural, pittoresque et historique

Témoin du passé de Clénay : anciens logements pour ouvriers.

#### Devenir possible

Il conviendrait sur ce type de maisons traditionnelles de conserver le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures. Toutefois, un soin particulier doit être apporté aux façades bien visibles depuis la voie publique et toute modification devra être réalisée en harmonie avec le caractère architectural de l'ensemble, notamment en jouant sur le rythme des ouvertures de façade ou la pente de toiture.



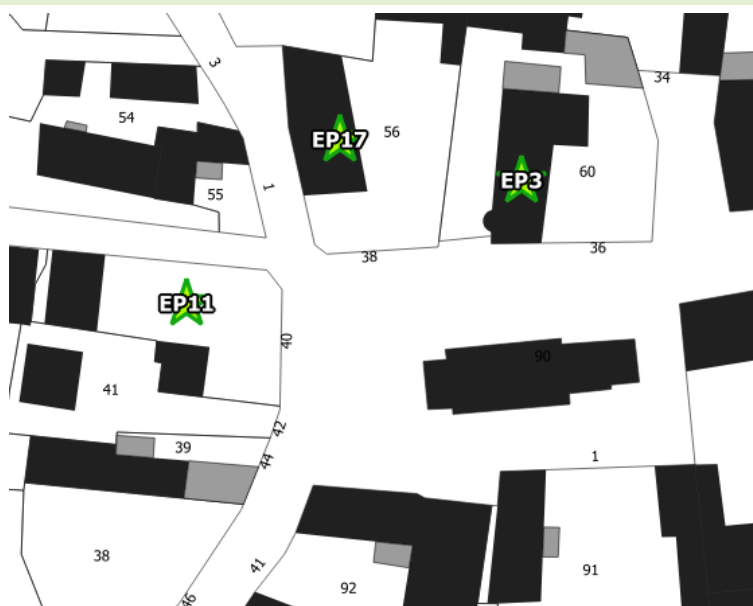
## FICHE N°11

### La Cure

**Repérage  
du bâtiment**

40 Grande Rue – Section : D Parcelle : 40

**Extrait cadastral**



**Illustration**



**Descriptif**

Bâtiment principal : « la cure » Toit à double pente avec lucarne, façade avec ouvertures symétriques à encadrements. Une annexe est par ailleurs identifiée en complément du bâtiment principal.

**Intérêt/justification**

Architectural et historique

Le bâtiment de la Cure date du XVI<sup>ème</sup> siècle. Son annexe a été construite en 1774 en même temps que le pont de la Norges. Elle abrite un four à pain traditionnel, l'ancien puits de la Cure et une cave qui servait à conserver la farine. Le four a fonctionné jusqu'à la fin de la guerre 39-45. Depuis 2010 il est remis en service à l'occasion de la fête du pain.

**Devenir possible**

Il conviendrait sur ce type de maisons traditionnelles de conserver le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures. Toutefois, un soin particulier doit être apporté aux façades bien visibles depuis la voie publique et toute modification devra être réalisée en harmonie avec le caractère architectural de l'ensemble, notamment en jouant sur le rythme des ouvertures de façade ou la pente de toiture.



## FICHE N°12

### Le « château » du domaine de Chazan

Repérage du bâtiment

43 Grande Rue – Section : D Parcelle : 387

Extrait cadastral



Illustration



Anciennes fortifications de Clénay  
(côté lavoir)

Descriptif

Maison bourgeoise avec toit à deux pans en tuiles et tourelle à toit en ardoises. Clôture composée d'un muret avec un portail entouré de piliers avec chapiteaux et portillon



|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | surmonté d'un linteau.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Intérêt/justification</b> | <p>Architectural, pittoresque et historique</p> <p>Bel ensemble du 19è ou 17è siècle ? L'entrée de type « grille de parc » et accueillant des ferronneries élaborées, présente un esthétisme et une majesté particulière et marque l'entrée de parc privatif de maison de caractère. Cette maison bourgeoise de style fin XIXème est bâtie, selon la légende, sur l'emplacement de l'ancienne maison forte de Clénay. Elle est située dans l'enceinte du domaine Chazan, qui a été rattaché à la baronnie de Saint-Julien en 1076, suite à son achat par Hugues 1er, Duc de Bourgogne. Le mur bordant la Norges et jouxtant le lavoir serait un reste des fortifications de Clénay.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Devenir possible</b>      | <p>Il conviendrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur ce type de maisons traditionnelles de conserver le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures. Toutefois, un soin particulier doit être apporté aux façades bien visibles depuis la voie publique et toute modification devra être réalisée en harmonie avec le caractère architectural de l'ensemble, notamment en jouant sur le rythme des ouvertures de façade ou la pente de toiture.</li> <li>- sur les piliers de conserver les formes et proportions, ainsi que dans la mesure du possible, les portails et leurs ferronneries. Possibilité d'écarter les piliers. Possibilité de travaux et notamment de modification de la hauteur des murets.</li> <li>- de conserver la couverture en tuiles du mur qui le protège du gel.</li> <li>- de conserver le traitement paysager de l'entrée de la maison (parc privatif) qui met en valeur la bâtisse et optimise sa visibilité depuis la voie publique.</li> <li>- de conserver et entretenir le mur en pierre des anciennes fortifications de Clénay (côté lavoir).</li> </ul> |



## FICHE N°13

### Maison bourgeoise

#### Repérage du bâtiment

23 Grande Rue – Section : D Parcelle : 112

#### Extrait cadastral



#### Illustration



#### Descriptif

Maison bourgeoise en pierres de 2 niveaux et un grenier avec toit à 2 pentes en croupe, en ardoise avec épis de faîtage. Porte-fenêtre avec garde-fou. Ouvertures avec arcs de décharge. Mur de clôture en pierres et piliers en pierres de taille entourant un portail.

#### Intérêt/justification

Architectural, pittoresque

Bel ensemble formé par l'habitation et le mur de clôture. Maison bourgeoise traditionnelle de l'architecture bourguignonne. Mur en bon état qui marque la morphologie de la rue.

#### Devenir possible

Il conviendrait :

- sur ce type de maisons traditionnelles de conserver le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures. Toutefois, un soin particulier doit être apporté aux façades bien visibles depuis la voie publique et toute modification devra être réalisée en harmonie avec le caractère architectural de l'ensemble, notamment en jouant sur le rythme des ouvertures de façade ou la pente de toiture.
- sur les piliers de conserver les formes et proportions, ainsi que dans la mesure du possible, le portail. (Possibilité d'écarter les piliers), tout en gardant la possibilité de travaux et notamment de modification de la hauteur des murets, il serait souhaitable de conserver l'aspect extérieur de pierres apparentes visible depuis la voie publique.
- de conserver la couverture de pierres plates horizontales du mur qui le protège du gel.



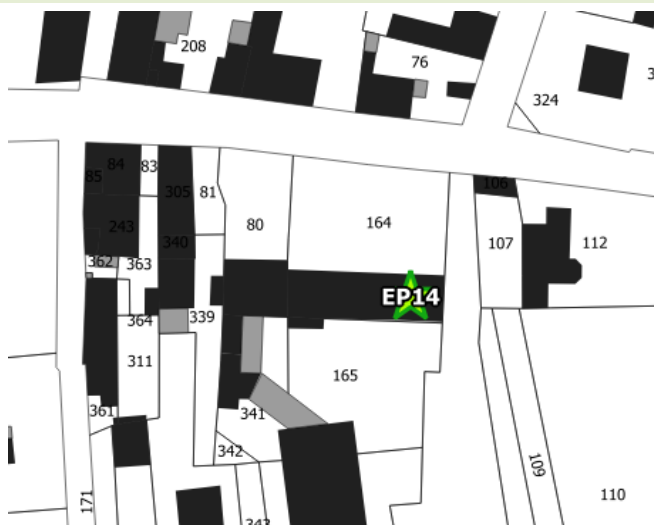
## FICHE N°14

### Mairie

#### Repérage du bâtiment

Grande Rue

#### Extrait cadastral



#### Illustration



#### Descriptif

Toit à double pente, façade avec ouvertures symétriques à encadrements arrondis. Les formes sont simples et le volume imposant.

#### Intérêt/justification

Architectural, pittoresque

Type de maisons traditionnelles et caractéristiques de l'architecture bourguignonne.

#### Devenir possible

Il conviendrait sur ce type de maisons traditionnelles de conserver le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures.

Toutefois, un soin particulier doit être apporté aux façades bien visibles depuis la voie publique et toute modification devra être réalisée en harmonie avec le caractère architectural de l'ensemble, notamment en jouant sur le rythme des ouvertures de façade ou la pente de toiture.

L'aménagement paysager d'une place publique devra mettre en valeur le bâtiment.





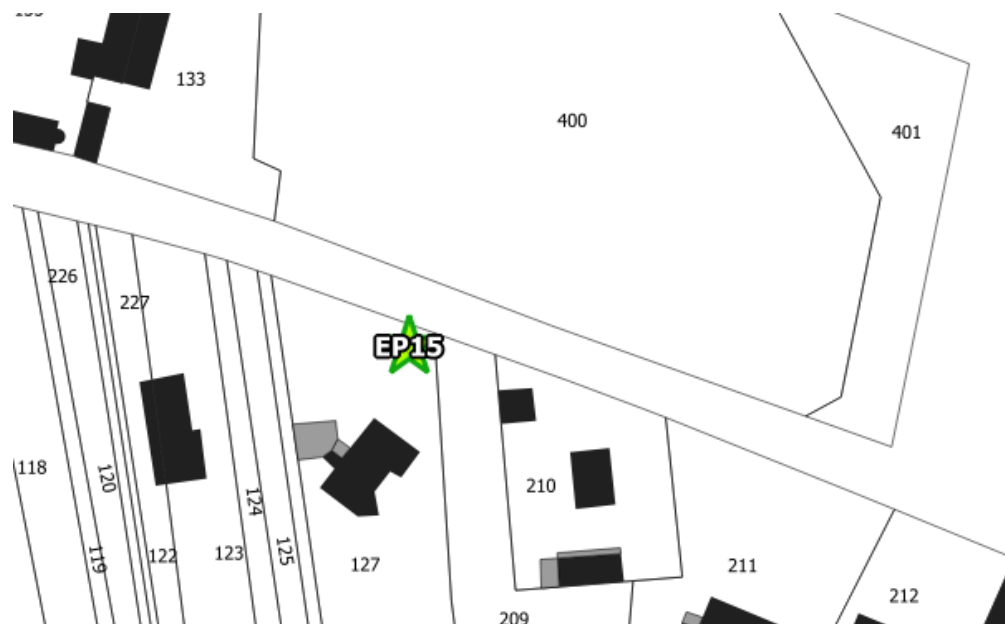
## FICHE N°15

### Calvaire

#### Repérage du bâtiment

13 Grande Rue – Section : D Parcelle : 127

#### Extrait cadastral



#### Illustration



#### Descriptif

Calvaire situé sur une parcelle privée.

#### Intérêt/justification

Historique

Témoin du passé religieux de la commune.

#### Devenir possible

A entretenir par les propriétaires avec possibilité de mise en valeur sur place ou de déplacement.

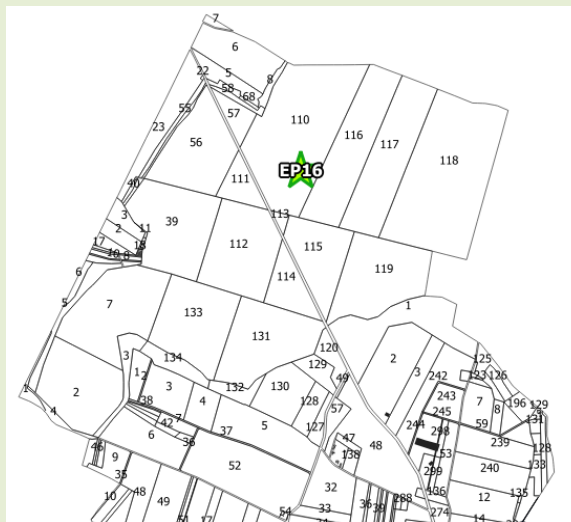


## FICHE N°16

### Forêt communale

#### Repérage du bâtiment

Au nord de la commune de part et d'autre de la route de Marsannay le Bois.



#### Illustration



#### Descriptif

Forêt communale (9,13 ha) et domaniale (169,29 ha) de Clénay.

#### Intérêt/justification

Paysager

Principal élément du patrimoine naturel de la commune.

#### Devenir possible

Il est souhaitable de conserver ce massif tout en y acceptant les aménagements compatibles avec sa nature (chemins piétonniers) ou ceux qui s'intègrent parfaitement dans cet environnement (exemple : abri forestier en bois...).



## FICHE N°17

### Construction

#### Repérage du bâtiment

38 Grande Rue – Section : D Parcelle : 56

#### Extrait cadastral



#### Illustration



#### Descriptif

Construction d'une vingtaine de mètres de longueur implantée à l'alignement de la rue de la Dîme. L'accès est situé Grande Rue.

#### Intérêt/justification

Urbanistique

La construction délimite l'espace public et forme un front bâti à l'entrée de la rue de la Dîme.

#### Devenir possible

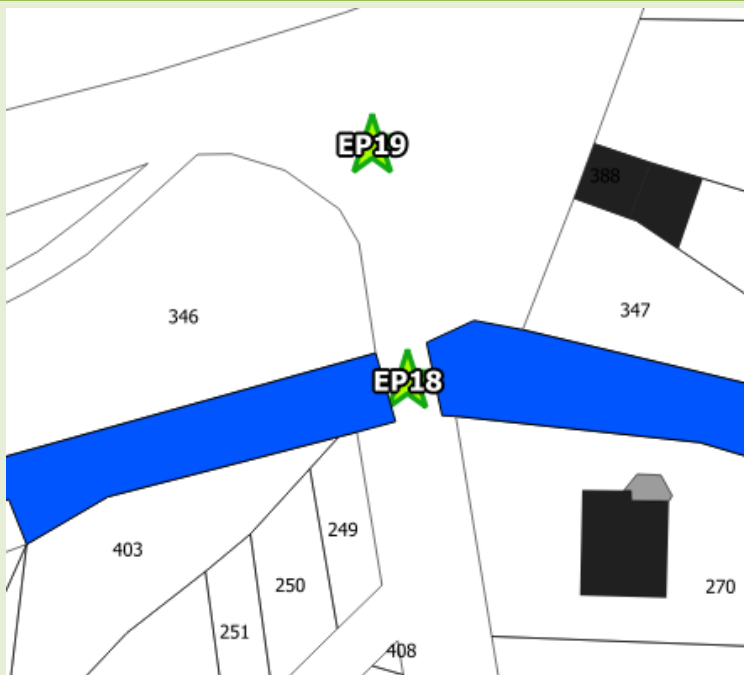
Conserver cette implantation.



## FICHE N°18

### Pont de la Norges

#### Extrait cadastral



#### Illustration



#### Descriptif

Pont en pierre de taille de 1776. Très bon état.

#### Intérêt/justification

Architectural, pittoresque

Situé à proximité du monument aux morts et du lavoir, le pont participe à l'embellissement du vieux village en préservant son caractère pittoresque et ancien (vieilles pierres).

#### Devenir possible

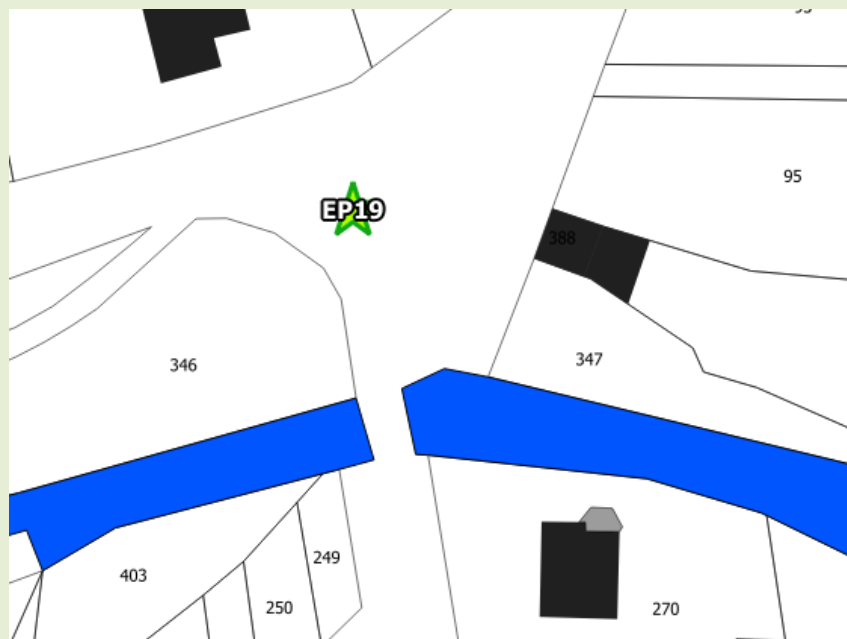
Conserver et entretenir le pont.



## FICHE N°19

### Monument aux morts

#### Extrait cadastral



#### Illustration



#### Descriptif

Stèle en pierre sculptée érigée sur un socle en pierre, sur lequel un drapeau français est peint.

#### Intérêt/justification

Architectural, pittoresque, historique et paysager

Le monument aux morts a été construit en 1920 grâce à une souscription, avec un drapeau bleu blanc rouge que les soldats morts pour la France pouvaient symboliquement regarder. Restauré en 2012, il a été déplacé afin de sécuriser son accès et le mettre en valeur (insertion paysagère). Sa proximité au lavoir et la qualité paysagère de ses abords en font un point de rencontre dans le village.

#### Devenir possible

Conserver et entretenir, notamment la végétation.





## FICHE N°20

### Lavoir

**Repérage du bâtiment**

Section : D – Parcelle : 347

**Extrait cadastral****Illustration****Descriptif**

Lavoir en bois construit en 1900.

**Intérêt/justification**

Architectural, pittoresque et historique

Construit en 1900 et restauré en 2006, ce lavoir a été utilisé jusqu'en 1977.

En général les lavoirs de nos villages bourguignons sont à tables de lavage fixes en pierres.

Le niveau de l'eau étant stabilisé par des déversoirs ou des vannes. Ce lavoir est à tables mobiles en bois comme les plateaux d'assises des lavandières et seul un petit barrage relève le niveau de l'eau. Le lavoir est fixé sur le mur en pierre des anciennes fortifications de Clénay.

**Devenir possible**

Conserver et entretenir



## FICHE N°21

### Cressonnière

#### Extrait cadastral



#### Illustration



Merlon de terre aménagé en amont de la cressonnière pour faciliter l'arrivée d'eau.

Cressonnière aujourd'hui

Cressonnière au début du XXème siècle



#### Descriptif

Ancienne cressonnière de Clénay. Zone humide.

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Intérêt/justification</b> | <p>Paysager et historique</p> <p>Cette zone humide présente un intérêt écologique majeur dans un contexte agricole intensif (spot de biodiversité et zone refuge pour de nombreuses espèces). Ce site est un témoin des pratiques agricoles passées du village (naissance de la cressonnière à la fin du XIXème siècle et culture du cresson jusqu'en 1960). Il pourrait devenir un espace de détente et de rencontre pour les habitants du village.</p> |
| <b>Devenir possible</b>      | <p>Conserver et entretenir la végétation et le merlon entre la cressonnière et la rivière. Tout aménagement paysager du site devra tenir compte du caractère naturel du site et privilégier des aménagements durables ayant un faible impact écologique.</p>                                                                                                                                                                                             |

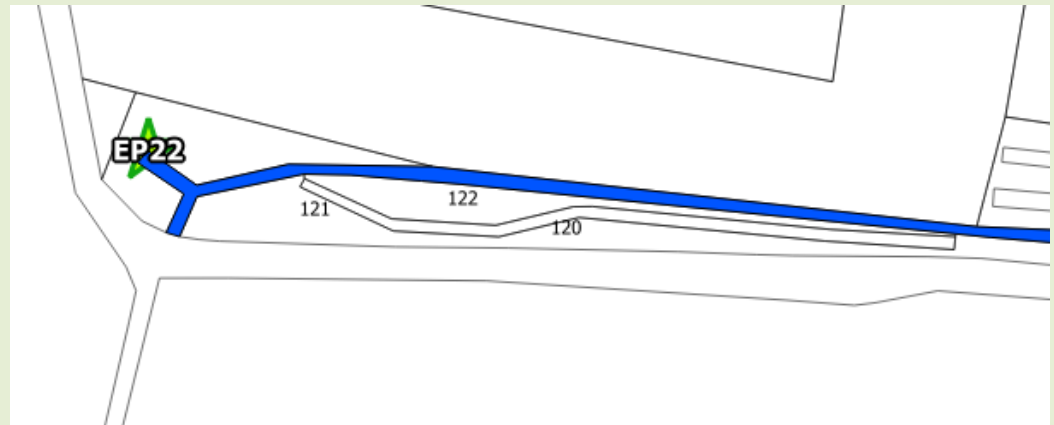




## FICHE N°22

### Fontaine-aux-Lions

Extrait cadastral



Illustration



|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descriptif</b>            | Espace naturel remarquable avec la présence d'une source (Fontaine-aux-Lions), d'un ruisseau et d'un bosquet. La source est mise en valeur par un bassin en pierre restauré en 2012. On note aussi la présence d'une voûte empierrée, également restaurée en 2012.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Intérêt/justification</b> | <p>Selon la légende locale, la Fontaine-aux-Lions était le lieu de premier peuplement celte sur Clénay. Cette fontaine n'a jamais tari. La voûte serait également la sortie d'un souterrain relié au château du domaine de Chazan de Clénay.</p> <p>Entourés par les champs, la rivière et le bosquet de la Fontaine-aux-Lions présentent un intérêt écologique majeur (spot de biodiversité et zone refuge pour de nombreuses espèces).</p> <p>Ce site est également un espace de détente et de rencontre pour les habitants du village.</p> |
| <b>Devenir possible</b>      | <p>Conserver et entretenir le bassin et la voûte. Entretenir la végétation aux abords de la rivière.</p> <p>Tout aménagement paysager du site devra tenir compte du caractère naturel du site et privilégier des aménagements durables ayant un faible impact</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |



Ruisseau de la Fontaine Mélot

Extrait cadastral



Illustration



Point B : Ruisseau de la  
Fontaine Mélot.

Descriptif

Le ruisseau de la fontaine Mélot (EP23) prend sa source un peu plus au Nord Il rejoint le ruisseau de la Fontaine au Lion situé un peu plus en aval (EP22).

Intérêt/justification

Paysager

Zone humide située en zone urbaine.

Devenir possible

Dans le cadre du projet de réaménagement de l'Espace Loisirs et de ses alentours, il conviendrait de mettre en valeur ce ruisseau afin qu'il soit mieux perceptible par les usagers (mise en valeur paysagère) et que la biodiversité soit préservée.



## FICHE N°24

### Longère au bord de la Norges

**Repérage  
bâtiment**

**du** 49 Grande Rue – Section : D Parcelles : 33 et 379

**Extrait cadastral**



**Illustration**



**Descriptif**

Maison en pierre avec un toit à quatre pans dont la façade donne sur la voie publique.

**Intérêt/justification**

Architectural, pittoresque

Maison typique bourguignonne témoignant du passé ouvrier du village. Située à l'entrée du village ancien.

**Devenir possible**

Il conviendrait de respecter le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures. Un enduit à la chaux ou la restauration des murs en pierres seront privilégiés pour ne pas dénaturer le bâtiment.



## FICHE N°25

### La maison de Saulx

#### Repérage du bâtiment

39 Grande Rue– Section : D Parcelle : 89

#### Extrait cadastral



#### Illustration



#### Descriptif

Maison de maître du XVIIème. Toit à deux pans avec des tuiles bourguignonnes.

#### Intérêt/justification

Architectural, pittoresque et historique

Maison construite au XVIIème par une branche de la famille des Saulx-Tavanes (Baron du Val Saint-Julien). Elle est située sur le domaine de Chazan.

#### Devenir possible

Il conviendrait de :

- respecter le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures,
- d'entretenir le mur en pierre qui délimite la propriété et qui longe la Grande rue. Ceci n'interdit pas de créer un accès depuis la ruelle de l'abreuvoir dans le cas de la construction de nouveaux logements dans le parc privatif de la maison.