

COMMUNE DE  
TIL CHATEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. REGLEMENT

Pièce écrite

Pièce n° 3.1

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :  
le 02. 02. 2002

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :  
29. 04. 2003

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Modification n°1 approuvée le : 16. 12. 05

Révision simplifiée n°1 approuvée le : 08. 09. 05

Modification n°2 approuvée le : 23. 04. 10

Révision simplifiée n°2 approuvée le : 23. 04. 10

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 30. 08. 12

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL  
Tel : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@wanadoo.fr



Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON  
Tel : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04  
initiativead25@9business.fr

## SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT .....	2
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL .....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR.....	33
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE .....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX .....	55
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	66
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A .....	67
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	72
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N .....	73

## **MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

- TITRE I - Dispositions générales.
- TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez des opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

## TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

# Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-21 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de TIL-CHATEL représentée sur les divers plans de zonage.

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles L.111-9, L.111.10, R.111-2, R.111-4, R.111-15 R.111-21 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **Article L.111-9**

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

### **Article L.111-10**

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

### **Article R.111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à La salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **Article R.111.4**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

# Dispositions générales

## Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

## Article R.111-21

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 R.425-1

Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L.621-30-1 du Code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-31 du Code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière. Les plans déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA : zone urbaine centrale ancienne,
- la zone UB : zone urbaine d'extension récente,
- la zone UE : zone urbaine d'activités économiques;
- la zone UL : zone urbaine de loisirs.
- la zone UR : zone urbaine réservée aux constructions et installations liées ou nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des infrastructures autoroutières.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone AU : zone de réserve foncière (urbanisation à long terme),
- la zone 1AU : zone d'urbanisation future à court terme et moyen terme,
- la zone 1AUE : zone d'urbanisation future à vocation d'activités artisanales et commerciales.
- la zone 1AUX : zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques à caractère intercommunal.

3 - La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 1 du Titre IV est ;

- la zone A.

4 - La zone naturelle et forestière à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 1 du titre V est :

- la zone N.

# Dispositions générales

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

1° « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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. » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

3° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (cf. article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (cf. article L.111-3, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 5 – RAPPELS DIVERS**

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Pour toute construction, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est conseillée. Outre l'intérêt de la limitation de la consommation de l'eau, ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales.

- Archéologie :

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne.

Le décret n° 2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des 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 des opérations » (art.1).

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

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**



## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

Cette zone comprend un secteur UAa susceptible de contenir des vestiges archéologiques : les projets entrent dans le champ d'application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

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

#### Rappels :

- Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

#### **Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les nouveaux sièges d'exploitations agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 8 - les carrières,
- 9 - les installations classées soumises à autorisation,
- 10 - les lotissements à usage d'activités économiques.

---

**Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

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

1. - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
2. - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
3. - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>,
4. - les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
5. - les lotissements seulement s'ils sont à destination d'habitation,
6. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, en terme de nuisances (bruits, odeurs, poussières, circulations,...),
7. - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
8. - les extensions accolées ou non des constructions existantes à destination agricoles, à condition qu'elles soient compatibles en terme de nuisances avec la proximité de l'habitat,

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

---

**Article UA3 - Accès et voirie**

---

1 - Accès

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

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

---

**Article UA4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

*2.1 - Eaux usées*

- 2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

*2.2 - Eaux pluviales*

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de réutiliser ces eaux pour d'autres usages (arrosage,...). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être s'intégrer à l'environnement bâti.

*3 - Electricité, téléphone et télédiffusion*

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est préconisée.

---

**Article UA5 - Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

**Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions peuvent être implantées :

- . soit à l'alignement,
- . soit dans le prolongement d'un bâtiment existant, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé,

. soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un retour d'une construction existante implantée en partie à l'alignement, dans le cas d'opération d'ensemble et dans le cas d'ouvrage d'intérêt général de faible emprise.

---

**Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Les constructions peuvent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points avec un minimum de 3 m.

---

**Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

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

---

**Article UA9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

**Article UA10 - Hauteur des constructions**

---

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- . soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,2 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

2 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

3 - La hauteur maximum des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 12 m.

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

---

## Article UA11 - Aspect extérieur

---

### 1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

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

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

### 2 - Toitures

#### 2.1 - Formes de toitures

- La couverture des bâtiments principaux doit être réalisée de préférence au moyen de toitures ou d'un ensemble de toitures à 2 pans (34 à 45°).

- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances et abris de jardins. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments. Les toitures terrasses sont interdites.

- Tous types de formes de toitures sont autorisés pour les ouvrages et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt général après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

#### 2.2 - Nature de la toiture

2.2.1 - Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ou de verrières. Les ardoises naturelles ne sont autorisées qu'en rénovation si le bâtiment était initialement déjà couvert d'ardoises.

2.2.2 - Pour les bâtiments à destination d'activités économiques et pour les annexes, d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec le site et les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

2.2.3 - D'autres matériaux peuvent être admis pour les ouvrages et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils s'harmonisent avec le site et les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

2.2.4 - L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.

2.2.5 - Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

### 3 - Percements

3.1 Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment,
- les tuiles de verre,
- les châssis rampants modernes uniquement si ils ne dénaturent pas l'harmonie générale de la toiture,
- en cas de restauration, la symétrie originale des percements doit être préservée.
- les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges à l'exception des ouvertures de grandes dimensions.

3.2 Pour les aménagements en combles, il est recommandé de privilégier les ouvertures en pignon ou fenêtres basses formant attique en façade.

### 4 - Façades

4.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature, leur mise en oeuvre et leur aspect, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

4.2 - Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant.

### 5 - Clôtures

5.1 - Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles.

En cas de création ou de transformation, les clôtures sur rue doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,70 m,
- . soit par des grillages doublés ou non de haies vives,
- . soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

5.2 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### 6 - Restauration

Dans le cadre de la restauration, il est imposé:

6.1 - de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux) lorsque leur état de conservation le permet,

- 6.2 - de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
- 6.3 - de ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
- 6.4 - de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
- 6.5 - de refaire à l'identique les menuiseries quand des témoins existent. Lorsqu'ils n'existent pas, la réfection devra être faite suivant un modèle relevé sur une construction de même type et de même époque.

## 7 - Divers

- 7.1 - Les citernes de gaz doivent être dissimulées à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation.
- 7.2 - Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).
- 7.3- - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- 7.4 - Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).
- 7.5 - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou au sol ou en façade à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de prolonger une verrière existante, soit incorporés à la toiture (dans ce cas, les panneaux seront composés de matériaux de couverture de substitution donc encastrés dans la toiture).
- 7.6 - Il est recommandé d'occulter les ouvertures par des volets en bois plein ou persienné ou par des volets intérieurs. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles.
- 7.7 - Les coffrets EDF ou de Gaz doivent être intégrés à la maçonnerie.

---

### **Article UA12 - Stationnement des véhicules**

---

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

---

### **Article UA13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

#### 1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

#### 2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

2.2 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

### 3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

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

---

### **Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.



## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone de densité moyenne, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle correspond aux extensions récentes de TIL-CHATEL.

Cette zone comprend un secteur UBa susceptible de contenir des vestiges archéologiques : les projets entrent dans le champ d'application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

Cette zone comprend un secteur UBb où l'assainissement autonome est autorisé.

Cette zone comprend un secteur UBc où les sous-sols enterrés sont interdits.

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

#### Rappels :

- Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

#### **Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions agricoles nouvelles non liées à des extensions ou aménagements de constructions agricoles existantes,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 8 - les carrières,
- 9 - les installations classées,
- 10 - les lotissements à usage d'activités économiques.

11 - les sous-sols enterrés dans le secteur UBc uniquement.

---

**Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

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

- 1 - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 2 - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 3 - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>,
- 4 - les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 5 - les lotissements seulement si ils sont à destination d'habitation,
- 6 - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 7 - les extensions accolées ou non des constructions existantes à destination agricole à condition qu'elles qu'elles soient compatibles en terme de nuisances avec la proximité de l'habitat,

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

---

**Article UB3 - Accès et voirie**

---

1 - Accès

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

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les impasses privées desservant plus de 2 habitations doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 9 m minimum.

2.4 - Les voies privées en impasse d'une longueur de plus de 80 m sont interdites.

---

#### **Article UB4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

##### 1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

###### *2.1 - Eaux usées*

- 2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 2.1.4 Dans le secteur UBb uniquement, l'assainissement autonome est autorisé. Les dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé. Le raccordement est au frais du pétitionnaire.

###### *2.2 - Eaux pluviales*

- 2.2.1 Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.
- 2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de réutiliser ces eaux pour d'autres usages (arrosage).

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue.

##### 3 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements est préconisée.

---

#### **Article UB5 - Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas fixé de caractéristiques pour qu'un terrain soit constructible.

---

**Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions peuvent être implantées :

- . soit dans le prolongement d'un bâtiment existant, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé,
- . soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m. Cette distance est portée à 6 m au droit des entrées de garage.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un retour d'une construction existante implantée en partie à l'alignement, dans le cas d'opération d'ensemble et dans le cas des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

---

**Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

---

**Article UB8 - 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 les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**Article UB9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

**Article UB10 - Hauteur des constructions**

---

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- . soit du sol existant s'il y a retrait.

2 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

3 - La hauteur maximum des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 12 m.

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

---

## Article UB11 - Aspect extérieur

---

### 1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

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

1.4 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

### 2 - Toitures

#### *2.1 - Formes de toitures*

- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 34° de pente.

- Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont interdites sauf pour les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface, ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.

- Tous types de formes de toitures sont autorisés pour les ouvrages et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt général après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

#### *2.2 - Matériaux de toitures*

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ou de verrières. Les ardoises naturelles ne sont autorisées qu'en rénovation si le bâtiment était initialement déjà couvert d'ardoises.

- Pour les bâtiments à destination d'activités économiques et pour les annexes, d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec le site et les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

- D'autres matériaux peuvent être admis pour les ouvrages et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils s'harmonisent avec le site et les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.

- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

### 3 - Percements

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment,
- les tuiles de verre,
- les châssis rampants modernes uniquement si ils ne dénaturent pas l'harmonie générale de la toiture,
- en cas de restauration, la symétrie originale des percements doit être préservée.
- les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de toutes les ouvertures en sous-sol.

Pour les aménagements en combles, il est recommandé de privilégier les ouvertures en pignon ou fenêtres basses formant attique en façade.

### 3 - Clôtures

3.1 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :

- . soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,
- . soit par des haies vives,
- . soit par un mur en pierre du pays ou maçonné et enduit dans les tons et teintes sus-indiqués.

3.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,60 m.

3.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

3.4 - La clôture doit suivre la pente du terrain, de préférence sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent avoir le même aspect que le reste du mur.

### 4 - Divers

4.1 - Les citernes de gaz doivent être dissimulées à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation.

4.2 - Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).

4.3- - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

4.4 - Il est recommandé d'orienter les façades des constructions de façon optimale afin de bénéficier d'un ensoleillement maximal. Une orientation selon un axe Nord-Sud peut être adaptée suivant la morphologie urbaine.

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

4.6 - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou au sol ou en façade à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de prolonger une verrière existante, soit incorporés à la toiture (dans ce cas, les panneaux seront composés de matériaux de couverture de substitution donc encastrés dans la toiture).

4.7 - Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles.

---

## Article UB12 - Stationnement des véhicules

---

### 1 - Le stationnement

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

### 2 - Il est exigé au minimum

#### *2.1 - pour les constructions à destination d'habitation :*

Il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement.

#### *2.2 - pour les commerces de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher :*

1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au delà de 150 m<sup>2</sup>.

#### *2.3 - pour les hôtels et les restaurants :*

1 place par chambre et 2 places par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### *2.4 - pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service :*

2 places par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

## Article UB13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

---

### 1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

## 2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- 2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.
- 2.2 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.
- 2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- 2.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées entre certaines places de stationnement et le long des allées.
- 2.4 - Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

## 3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- 3.1 - Dans les lotissements et les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 4% au moins du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagés en espace vert ou aire de jeux.
- 3.2 - Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

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

---

#### **Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.



### CHAPITRE 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques. Compte tenu de sa position en entrée d'agglomération, cette zone nécessite l'intégration des constructions dans un plan d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble de la zone.

Cette zone comprend un secteur UEa susceptible de contenir des vestiges archéologiques : les projets entrent dans le champ d'application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

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

#### Rappels :

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

#### Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les caravanes isolées,
2. - les parcs d'attractions ouverts au public,
3. - les dépôts de véhicules désaffectés,
4. - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
5. - les carrières,
6. - les constructions à destination d'habitation et leurs annexes.
7. - les dépôts et stockages de matériaux en façade de la voie publique,
8. - les lotissements à usage d'habitation,
9. - les sous-sols enterrés.

---

#### Article UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

1. - les lotissements seulement s'ils sont à destination d'activités,

2. - les constructions à destination de gardiennage ou d'habitation seulement si elles sont strictement nécessaires aux activités admises dans la zone et incorporées au bâtiment à destination d'activités économiques,
3. - les affouillements et exhaussements de sol, seulement s'ils sont strictement nécessaires à la création des installations,

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

---

### Article UE3 - Accès et voirie

---

#### 1 - Accès

Les accès sont limités à un seul accès à la RD 974 et un seul accès à la RD 120. Ces accès devront être le plus éloignés possible du carrefour RD 120 - RN 74 RD 974.

#### 2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

---

### Article UE4 - Desserte par les réseaux

---

#### 1 - Eau potable

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

#### 2 - Assainissement

##### *2.1 - Eaux usées*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, est interdite. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau eaux pluviales.

##### *2.2 - Eaux pluviales*

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

---

**Article UE5 - Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas fixé de caractéristiques pour qu'un terrain soit constructible.

---

**Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10 m par rapport à la RD 974 et 6 m par rapport à la RD120.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

---

**Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Toutefois :

- les constructions pourront être jumelées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies,
- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

Des règles différentes peuvent s'appliquer pour les installations classées pour la protection de l'environnement.

---

**Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

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

---

**Article UE9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

**Article UE10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m.

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

---

## Article UE11 - Aspect extérieur

---

### 1 - Généralités

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

- L'aspect des constructions à destination d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

### 2 - Toitures

#### *2.1 - Formes de toitures*

- Les toitures doivent présenter des pentes comprises entre 15° et 35° lorsqu'elles sont à 2 pans.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

#### *2.2 - Matériaux de toitures*

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges,
- les bardeaux d'asphalte,
- les bacs aciers pré-peint.

### 3 - Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement toutes les façades.

- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

- Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes, sable ou pierre, naturelles du pays.

- La couleur blanche sur les toitures terrasses est interdite.

### 4 - Clôtures

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

- . soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 m,
- . soit par des grillages doublés de haies vives,

- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Cette hauteur sera réduite après étude spécifique effectuée par le pétitionnaire en bordure de la RD 974 et à l'angle qu'elle forme avec la RD 120 pour des raisons de sécurité (dégagement de visibilité).

---

**Article UE12 - Stationnement des véhicules**

---

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

---

**Article UE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

Les marges de recul ne pourront comporter de dépôts.

Les plantations en bordure de la Tille doivent être maintenues.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales, variées, à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**Article UE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone UL constitue une zone à vocation de loisirs.

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

Rappels :

- Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

#### **ARTICLE UL1 - Occupations et utilisations interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions à destination d'habitation et leur annexe,
- 2 - les constructions à destination d'activité économique,
- 3 - les constructions agricoles,
- 4 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 5 - les caravanes isolées,
- 6 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 7 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- 8 - les entrepôts et les installations classées

---

#### **Article UL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est soumise à des conditions particulières.

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

---

**ARTICLE UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

---

1 - Accès

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

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

2 - Voirie

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

---

**ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être déversées dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être déversées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur.

---

**ARTICLE UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de caractéristique pour qu'un terrain soit constructible.

---

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

---

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et des emprises publiques ou en retrait des voies et emprises publiques.

---

**ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE LA PARCELLE**

---

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

---

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

---

La distance libre entre deux constructions non contiguës doit au minimum être égale à 4 m.

---

**ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

**ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres.

---

**ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

---

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

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

---

**ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT**

---

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

---

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

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences, locales, variées, à feuilles caduques. (la plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants), notamment dans le cas des projets d'ensemble.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques. Leur volume doit être adapté à leur fonction.



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

---

**ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **CHAPITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone est affectée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du service public autoroutier.

Elle correspond à l'ensemble du domaine public de l'autoroute A 31.

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

#### Rappels :

- Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

#### **Article UR1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les caravanes isolées,
2. - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
3. - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
4. - les parcs d'attractions ouverts au public,
5. - les dépôts de véhicules désaffectés,
6. - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
7. - les carrières,
8. - les constructions agricoles.

---

#### **Article UR2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

1. les constructions à destination d'habitation et leur annexe ne sont autorisées que si elles sont strictement liées ou nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des infrastructures autoroutières,
2. - les constructions à destination de bureau ne sont autorisées que si elles sont strictement liées ou nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des infrastructures autoroutières,

3. - les constructions à destination d'entrepôts et toutes les autres constructions ou installations ne sont autorisées que si elles sont strictement liés ou nécessaires à l'exploitation et l'entretien des infrastructures autoroutières,
4. - les installations commerciales seulement si elles sont nécessaires aux services de l'utilisateur de l'A 31.

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

---

### Article UR3 - Accès et voirie

---

Cet article n'est pas règlementé.

---

### Article UR4 - Desserte par les réseaux

---

#### 1 - Eau potable

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

#### 2 - Assainissement

##### *2.1 - Eaux usées*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

##### *2.2 - Eaux pluviales*

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur.

---

### Article UR5 - Caractéristiques des terrains

---

Il n'est pas fixé de caractéristiques pour qu'un terrain soit constructible.

---

### Article UR6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

---

**Article UR7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois :

- les constructions pourront être jumelées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies,
- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

---

**Article UR8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

**Article UR9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

**Article UR10 - Hauteur des constructions**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

**Article UR11 - Aspect extérieur**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

---

**Article UR12 - Stationnement des véhicules**

---

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

---

**Article UR13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

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

---

**Article UR14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

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

**CHAPITRE 1**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU**

---

**CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone, à vocation d'habitat, est destinée à être urbanisée à terme lorsque l'évolution des besoins le nécessitera et lorsque les moyens de la commune en permettront l'équipement.  
L'urbanisation de cette zone passe par la modification du présent PLU ou par la création d'une ZAC.

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

---

**Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2 ci-après.

---

**Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les équipements et installations publics ou d'intérêt général nécessités par l'aménagement du territoire,
- 2 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone.

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

---

**Article AU3 - Accès et voirie**

---

Il n'est pas imposé de prescription.

---

**Article AU4 - Desserte par les réseaux**

---

Il n'est pas imposé de prescription.

---

**Article AU5 - Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de prescription.

---

**Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

---

**Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

---

**Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions et installations pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

---

**Article AU9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

**Article AU10 - Hauteur des constructions**

---

Il n'est pas fixé de prescriptions.

---

**Article AU11 - Aspect extérieur**

---

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

---

**Article AU12 - Stationnement des véhicules**

---

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

---

**Article AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

- Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.



- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitat dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

---

#### **Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites. En particulier sont interdits les sous-sols enterrés.

---

#### **Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

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

1. - les constructions à destination d'habitation et leurs annexes seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble et si, par leur implantation elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone,
2. - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble et si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
3. - les lotissements seulement si ils sont à destination d'habitation,
4. - les installations classées pour la protection de l'environnement seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation (bruits, odeurs, poussières, circulations,...),
5. - les aires de jeux et de sports ouvertes au public seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble,
6. - les aires de stationnement ouvertes au public seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble,
7. - les affouillements et exhaussements du sol, seulement si ils sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
8. - les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics si ils s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble,

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

---

**Article 1AU3 - Accès et voirie**

---

1 - Accès

1.1 Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

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

1.3 - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

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

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2.2 - Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les voies nouvelles en impasse doivent obligatoirement comporter à leur partie terminale une aire aménagée permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 9 m.

2.4 - Les voies privées en impasse d'une longueur de plus de 80 m sont interdites.

---

**Article 1AU4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement2.1 - Eaux usées

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

2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

- 2.1.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 2.1.4 Les réseaux prévus en attente de leur raccordement au réseau public doivent présenter un minimum de points de rejet.

## 2.2 - Eaux pluviales

- 2.2.1 Les eaux pluviales issues des toitures ne peuvent être évacuées dans le réseau collecteur des eaux usées.
- 2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 2.2.3 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de réutiliser ces eaux pour d'autres usages (arrosage,...). En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

## 3 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements est préconisée.

---

### Article 1AU5 - Caractéristiques des terrains

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

### Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

1 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 m. Cette distance est portée à 6 m au droit des entrées de garage.

2 - Des dispositions différentes de celles énoncées au § 1 peuvent être admises pour des raisons d'architecture et pour les ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

---

### Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Lorsqu'en application des règles énoncées ci-après, l'implantation des bâtiments ne se réalise pas en limite séparative, une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 4 m.

---

### Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

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

---

**Article 1AU9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

**Article 1AU10 - Hauteur des constructions**

---

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du sol existant s'il y a retrait. Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,20 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

2 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

3 – Une exception à l'application de cette règle est toutefois prévue pour le cas de la restauration ou réhabilitation des bâtiments existants.

Pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, tout bâtiment existant concerné par une opération de restauration ou de réhabilitation pourra conserver un nombre de niveaux (non compris les combles aménagés ou non) similaire à celui observé avant intervention, sans que ce nombre puisse être dépassé. L'aménagement de combles est autorisé dans la limite de un seul niveau dans les combles.

4 - Les annexes des bâtiments admis dans la zone édifiées en limite séparative ne peuvent excéder 3,20 m de haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite par rapport au niveau du terrain voisin comme indiqué à l'article 7).

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

---

**Article 1AU11 - Aspect extérieur**

---

1 - Généralités

1.1- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

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

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

## 2 - Toitures

### *2.1 - Formes de toitures*

La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants (34° à 45°).

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.

Les toitures terrasses sont interdites.

Tous types de formes de toitures sont autorisés pour les ouvrages et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt général après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

### *2.2 - Matériaux de toitures*

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ou de verrières. Les ardoises naturelles ne sont autorisées qu'en rénovation si le bâtiment était initialement déjà couvert d'ardoises.

- Pour les bâtiments à destination d'activités économiques et pour les annexes, d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec le site et les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

- D'autres matériaux peuvent être admis pour les ouvrages et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils s'harmonisent avec le site et les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.

- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

## 3 - Percements

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment,
- les tuiles de verre,
- les châssis rampants modernes uniquement si ils ne dénaturent pas l'harmonie générale de la toiture et s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
- en cas de restauration, la symétrie originale des percements doit être préservée.
- les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de toutes les ouvertures en sous-sol.

Pour les aménagements en combles, il est recommandé de privilégier les ouvertures en pignon ou fenêtres basses formant attique en façade.

## 4 - Façades

4.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature, leur mise en oeuvre et leur aspect, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

4.2 - Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes, sable ou pierre, naturelles du pays.

## 5 - Clôtures

5.1 - En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,50 m,
- . soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

5.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel et ne doit pas être supérieure à 1,60 m.

5.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5.4 - La clôture doit suivre la pente du terrain, de préférence sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent avoir le même aspect que le reste du mur.

## 6 - Divers

6.1 - Les citernes de gaz doivent être dissimulées à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation.

6.2 - Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).

6.3- - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

6.4 - Les façades des constructions doivent être implantées de façon optimale afin de bénéficier d'un ensoleillement maximal. Une orientation selon un axe Nord-Sud peut être adaptée suivant la morphologie urbaine.

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

6.6 - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou au sol ou en façade à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de prolonger une verrière existante, soit incorporés à la toiture (dans ce cas, les panneaux seront composés de matériaux de couverture de substitution donc encastrés dans la toiture).

6.7 - Il est recommandé d'occulter les ouvertures par des volets en bois plein ou persienné. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles.

---

## **Article 1AU12 - Stationnement des véhicules**

---

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

## 1 - Il est exigé au minimum

### *1.1 - pour les constructions à destination d'habitation :*

Il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement.

### *1.2 - pour les commerces de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher :*

1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

### *1.3 -pour les hôtels et les restaurants :*

1 place par chambre et 2 places par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### *1.4 -pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service :*

2 places par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

## **Article 1AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

### 1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

### 2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés avec des essences locales, variées, à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

2.2 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées entre certaines places de stationnement et le long des allées.

2.5 - Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

### 3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

3.1 - 4% au moins du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagé en espace vert ou aire de jeux.

3.2 - Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.



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

---

**Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

**CHAPITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE**

---

**CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial. Elle peut s'urbaniser au coup par coup.

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

---

**Article 1AUE1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment :

- 1 - les constructions à destination d'habitation et leur annexe,
- 2 - les constructions agricoles,
- 3 - les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- 4 - les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 4 - les carrières,
- 5 - les dépôts et stockages de matériaux en façade de la RD 974.

---

**Article 1AUE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- 1 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter le § 2:
  - 1.1 - les constructions à destination de commerce ou d'artisanat, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
  - 1.2 - les constructions à destination de bureau ou de service, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
  - 1.3 - les constructions à destination de gardiennage sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
  - 1.4 - les constructions à destination industrielle, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
  - 1.5 - les constructions à destination d'entrepôts commerciaux, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

- 1.6 - les constructions directement liées et nécessaires aux activités, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
  - 1.7 - les lotissements à destination d'activités, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
  - 1.8 - les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.
  - 1.9 - les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
- 2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol citées au § 1, si elles respectent les conditions ci-après :
- 2.1 - les équipements internes de l'opération envisagée et ceux nécessaires pour les raccorder aux divers réseaux publics existants dans les conditions fixées par les services techniques compétents, soient pris en charge par le pétitionnaire,
  - 2.2 - l'opération n'entrave pas par son implantation le développement ultérieur de la zone ou qu'elle respecte le schéma d'organisation de la zone lorsqu'il existe,
  - 2.3 - qu'elles n'apportent aucun risque ni aucune gêne pour le voisinage,
  - 2.4 - les constructions à usage de gardiennage et d'habitation seulement si elles sont strictement nécessaires aux activités admises dans la zone et incorporées au bâtiment à usage d'activités économiques.

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

---

### **Article 1AUE3 - Accès et voirie**

---

#### 1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

---

## Article 1AUE4 - Desserte par les réseaux

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

### 2 - Assainissement

#### *2.1 - Eaux usées*

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis pour les eaux usées domestiques. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un traitement conformément à la législation en vigueur.

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

#### *2.2 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,...). En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits

### 3 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements est préconisée.

---

## Article 1AUE5 - Caractéristiques des terrains

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

## **Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10 m par rapport à la RD 974 et à 4 m par rapport aux autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

---

## **Article 1AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec une marge d'isolement.

---

## **Article 1AUE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

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

---

## **Article 1AUE9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

---

## **Article 1AUE10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m.

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

---

## **Article 1AUE11 - Aspect extérieur**

---

### 1 - Généralités

1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

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

3 - L'aspect extérieur est traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine.

4 - Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

## 2 - Toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants (34° à 45°).

Tous types de couverture pour ouvrages d'intérêt généraux peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

## 3 - Façades

3.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

3.2 - Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant.

## 4 - Clôtures

4.1 - En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence par des grilles ou grillages, doublées ou non de haies vives, surmontant ou non une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,50 m,

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel et ne doit pas être supérieure à 2 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

---

## **Article 1AUE12 - Stationnement des véhicules**

---

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

---

## **Article 1AUE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

### Obligation de planter

1 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 - Les espaces non bâtis devront être plantés.

3 - Les aires de stationnement doivent être plantées entre certaines places de stationnement et le long des allées.

4 - Les essences utilisées seront des essences locales variées, à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

5 - Des écrans de verdure peuvent être utilisés pour masquer certaines constructions. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

6 - Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

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

---

### **Article 1AUE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone, à vocation d'activités économiques, est susceptible d'accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et d'entrepôt, de bureaux et de services dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble. Elle permet en particulier l'accueil d'activités économiques lourdes c'est-à-dire qui en terme de nuisances ne sont pas compatibles avec la proximité immédiate du bâti ou qui nécessitent une surface importante (activités logistiques notamment).

Cette zone possède une vocation intercommunale : elle correspond au futur Parc d'Activités du Seuil de Bourgogne – Til-Châtel dont l'aménagement sera assuré par la Communauté de Communes des Vallées de la Tille et de l'Ignon (COVATI) en régie directe.

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

#### Rappels :

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

---

#### **Article 1AUX1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment :

- 1 - les constructions à destination d'habitation et leur annexe,
- 2 - les constructions agricoles
- 3 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- 4 - les caravanes isolées,
- 5 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 6 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 7 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 8 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 9 - les carrières,
- 10 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 11 - les bâtiments préfabriqués,
- 12 - les dépôts et stockages de matériaux en façade de la RD 974.



---

## Article 1AUX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

- 1 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter le § 2:
- 1.1 - les constructions à destination de commerce ou d'artisanat, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
  - 1.2 - les constructions à destination de bureau ou de service, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
  - 1.3 - les constructions à destination de gardiennage sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
  - 1.4 - les constructions à destination industrielle, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
  - 1.5 - les constructions à destination d'entrepôts commerciaux, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
  - 1.6 - les constructions directement liées et nécessaires aux activités, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
  - 1.7 - les lotissements à destination d'activités, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
  - 1.8 - les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.
  - 1.9 - les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
- 2 Sont admises les occupations et utilisations du sol citées au § 1, si elles respectent les conditions ci-après :
- 2.1 - l'opération n'entrave pas par son implantation le développement ultérieur de la zone et respecte le schéma d'organisation de la zone,
  - 2.2 - elles n'apportent aucun risque ni aucune gêne pour le voisinage,
  - 2.3 - les constructions à usage de gardiennage et d'habitation sont strictement nécessaires aux activités admises dans la zone et incorporées au bâtiment à usage d'activités économiques.

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

---

## Article 1AUX3 - Accès et voirie

---

La desserte de chaque parcelle sera réalisée à partir des voies créées pour la zone d'activités, par une partie privative.

### 1 - Accès

1.1 - 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.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.3 - Pour chaque parcelle, l'accès se fera à partir de la voie de circulation interne à la zone. Aucun accès direct aux parcelles à partir de la RD 974 ne sera toléré.

1.4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

## 2 - Voirie

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

---

## **Article 1AUX4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau, électricité, gaz, télécom et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### 1 – Eau potable

1.1 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

1.2 - La consommation d'eau potable pour usage industriel est interdite. Seule la consommation d'eau potable à usage domestique est autorisée.

### 2 – Défense incendie extérieure

2.1 - Tout dispositif de protection incendie extérieure (poteaux incendie à l'intérieur de la parcelle, à l'extérieur des bâtiments) doit être branché sur le réseau incendie créé par l'aménageur (réseau incendie indépendant du réseau d'adduction eau potable).

2.2 - Les sanitaires ne devront en aucun cas être alimentés par le réseau incendie.

2.3 - Les dispositifs de protection incendie à l'intérieur des bâtiments (sprinklers, Robinets d'Incendie Armés etc...) ne devront en aucun cas être alimentés par le réseau public (ni par le réseau public d'adduction eau potable, ni par le réseau public de défense incendie).

2.4 - En raison de la sensibilité du milieu souterrain, le volume total d'eau qui serait utilisé pour la défense incendie intérieure et extérieure (maximum demandé par les services de prévision incendie compétents), doit pouvoir être récupéré après l'incendie, et stocké dans un bassin étanche de volume adapté, en attendant de pouvoir être évacué vers une station d'épuration.

## 3 - Assainissement

### *3.1 - Eaux usées*

3.1.1 - La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, et sa situation devra tenir compte des pentes nécessaires au bon écoulement des eaux usées vers le collecteur. Une coupe montrant les niveaux devra être fournie au dossier du permis de construire.

3.1.2 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dès que l'aménageur a fait réaliser un regard de branchement en limite de parcelle et son raccordement au réseau principal jusqu'à la station d'épuration de Til-Châtel.

3.1.3 - A défaut, un dispositif d'assainissement individuel peut être provisoirement admis pour les eaux usées domestiques. L'acquéreur est donc autorisé à faire, lors de sa demande de permis de construire, une demande d'assainissement autonome à titre provisoire qui doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour que la construction soit directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé. L'acquéreur disposera à ce titre d'un délai de deux mois à partir de la réalisation du réseau d'assainissement collectif pour se raccorder à ce dernier.

3.1.4 - L'évacuation d'eaux usées industrielles est formellement interdite.

3.1.5 - Les eaux usées devront être rejetées au réseau public après pré-traitements éventuels afin de les rendre compatibles avec le traitement réalisé à la station d'épuration de Til-Châtel.

3.1.6 - L'évacuation d'eaux usées, même traitées, dans les ouvrages d'assainissement eaux pluviales (fossés, bassins, avaloirs, regards etc...) est interdite.

### *3.2 - Eaux pluviales*

3.2.1 - Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

3.2.2 - La collecte des eaux pluviales des lots pourra être limitée aux eaux de toitures et voiries, à l'exception de toute eau ayant ruisselé sur le sol naturel et pouvant entraîner des particules terreuses.

3.2.3 - L'évacuation des eaux pluviales de voirie dans le milieu naturel sans traitement préalable est strictement interdite. La création d'ouvrages d'assainissement à l'intérieur de la parcelle est indispensable pour assurer en permanence une qualité du rejet en milieu naturel répondant aux prescriptions du service départemental de la police de l'eau, qui recommande de respecter l'objectif de qualité de la Tille, classe 1B du SDAGE :

- par fonctionnement normal (pollution chronique),
- et en cas de pollution accidentelle.

3.2.4 - L'évacuation des eaux pluviales d'espaces verts et de toitures dans le milieu naturel peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur.

3.2.5 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur composé de noues.

3.2.6 - La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,...).

## 4 – Electricité - Eclairage

La mise en souterrain des lignes électriques basse et moyenne tension, ainsi que de leurs branchements, est préconisée.

## 5 - Gaz

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités consommant du gaz doit être raccordée au réseau public de gaz. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en gaz.

## 6 - Télécommunications

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et télédistribution pour branchements est préconisée.

## 7.- Ordures Ménagères

7.1 - Pour chaque lot constructible le nécessitant par la nature de son affectation, il sera construit un local à poubelles dont la conception et l'emplacement seront définis en accord avec les Communes et l'Organisme de Collectes.

7.2 - Chaque propriétaire de lot le nécessitant par la nature de son affectation aura à réaliser un local poubelle du modèle agréé compatible avec la quantité produite d'ordures ménagères.

7.3 - Les déchets industriels feront l'objet d'un enlèvement spécifique à charge de l'Industriel. Le stockage sera fait de façon à ne pas être perceptible.

7.4 - Les coffrets de raccordement aux réseaux des différents concessionnaires seront, dans la mesure du possible, judicieusement intégrés dans le local poubelles de façon à être accessibles depuis le domaine public et non ou peu visibles depuis le domaine public.

---

### **Article 1AUX5 - Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

### **Article 1AUX6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

1. Les constructions doivent être implantées à une distance de 50 mètres minimum de l'axe de l'Autoroute A31.

2. Pour les très grandes parcelles (80 000 à 120 000 m<sup>2</sup>) destinées à la logistique, en partie centrale du site encadrée par la voirie interne principale et la voie de chemin de fer, il est préconisé un recul de 50 m par rapport à la voie interne principale.

3. Pour les parcelles de taille moyenne (20 000 à 50 000 m<sup>2</sup>) destinées à l'industrie, localisées le long de la route départementale et de l'autoroute, il est préconisé un recul de 25 m par rapport à la voie interne principale.

4. Pour les petites parcelles d'avantage destinées aux services, concentrées à l'entrée de la zone, il est préconisé un recul de 10 m à l'avant et à l'arrière des parcelles.

5. De plus, l'implantation des bâtiments sera imposée au moins sur une façade afin d'avoir une composition urbaine d'ensemble cohérente.

6. Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation et des mobiliers électriques (armoires) par rapport aux limites du domaine public.

---

## **Article 1AUX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### 1 - Limites séparatives postérieures

1.1 - Pour les très grandes parcelles (80 000 à 120 000 m<sup>2</sup>) destinées à la logistique, en partie centrale du site encadrée par la voirie interne principale et la voie de chemin de fer, il est préconisé un recul de 30 m en arrière de parcelle.

1.2 - Pour les parcelles de taille moyenne (20 000 à 50 000 m<sup>2</sup>) destinées à l'industrie, localisées le long de la route départementale et de l'autoroute, il est préconisé un recul de 15 m en arrière de parcelle.

1.3 - Pour les petites parcelles d'avantage destinées aux services, concentrées à l'entrée de la zone, il est préconisé un recul de 10 m à l'avant et à l'arrière des parcelles.

### 2 - Limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois :

- les constructions pourront être jumelées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies,
- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

---

## **Article 1AUX8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

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

---

## **Article 1AUX9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

---

## **Article 1AUX10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser :

- 10 mètres pour les parcelles situées en bordure des voies A 31 et RD 974,
- 20 mètres en dehors du cas précédent.

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

---

## Article 1AUX11 - Aspect extérieur

---

### 1 - Généralités

1.1 - Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

1.2 - Les bâtiments devront affirmer clairement par leur architecture leur fonction propre, d'une part, le caractère moderne et technologique de la zone, d'autre part, le principe architectural de la zone. Ainsi, il est souhaitable de créer des bâtiments simples aux lignes pures marquées par la prédominance des lignes horizontales :

- bardage à nervures horizontales,
- mur souligné par des brises soleils, auvent, lisses,
- allèges filantes en verre clair, émaillé, aluminium, panneau à structures horizontales en béton,
- bandeaux, acrotères,
- tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.4 - Toutes les façades devront être soignées et le bâtiment devra être implanté dans un environnement paysager soigné en harmonie avec les espaces verts publics.

### 2 - Matériaux

2.1 - Ils devront exprimer modernité et simplicité : béton architecturé et bardage métallique, verre pour l'essentiel.

2.2 - Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux
- l'emploi de fibre ciment blanc et métal non-traité en bardage ou en couverture

2.3 - Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester brut sauf lorsque les coffrages auront été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques.

### 3 - Couleurs

3.1 - L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale du paysage environnant. L'uniformisation des couleurs n'est pas imposée mais il est demandé de rester dans la gamme de teintes définie ci-après.

3.2 - Les couleurs devront être discrètes pour limiter l'impact des bâtiments dans l'environnement. Les teintes dominantes seront dans toute la gamme des gris.

3.3 - Les teintes claires sont à proscrire.

3.4 - Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc) seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers).

## 4 - Toitures

### *4.1 - Formes de toitures*

4.1.1 - Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25°), voire plate (toiture terrasse autorisée).

Les toitures à forte pente sont toutefois autorisées pour les constructions à destination d'hôtellerie et de restauration.

4.1.2 - La ligne de faîtage principale sera parallèle ou perpendiculaire à la voie qui dessert les lots.

### *4.2 – Visibilité des toitures*

4.2.1 - Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol, elles seront cachées par des acrotères réalisées dans le même matériaux que la façade.

4.2.2 - La recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneaux triangulaires, éclairage zénithal en toiture ou en encorbellement sur la ou les façades, ou tout moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

### *4.3 - Matériaux de toitures*

Les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise.

### *4.4 – Couleurs de toitures*

Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris.

## 5 – Façades

5.1 - Les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de façade secondaire ou arrière).

5.2 - Pour les bâtiments à destination de bureaux, il est préconisé de prévoir la réalisation d'un isolement des façades donnant sur l'autoroute A 31 et la RD 974 de 33 dB(A).

5.3 - Pour d'éventuels logements qui s'implanteraient le long de la RD 974 et de l'A 31, il est préconisé de prévoir la réalisation d'un isolement des façades donnant sur l'autoroute A 31 et la RD 974 de 41 dB(A).

## 6 – Clôtures

6.1 - La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire lorsque le constructeur, pour des raisons commerciales ou pour mettre en valeur le parti d'aménagement sur son lot, décide de ne pas le clore. Dans ce cas, l'aménagement paysager sur le terrain situé à l'avant de la construction doit être particulièrement soigné.

6.2 - Lorsqu'elles seront indispensables, en cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après :

- elles devront être le plus transparentes possible,
- elles devront suivre la limite de propriété,
- elles seront :
  - en treillis soudés à larges mailles de couleur vert foncé (RAL 6005) posé sur sol et n'excédant pas 2,50 m de hauteur,

- ou constituées de haies vives en continuité des espaces verts publics. Elles seront, dans ce cas, plantées d'essences rustiques de qualité, en accord avec l'écosystème local. Les mélanges de végétaux devront respecter les essences locales et celles que l'on trouve sur l'ensemble de la zone d'activités. La plantation doit être effectuée de manière « vive », plutôt en quinconce pour obtenir un caractère champêtre, avec au moins trois variétés d'essences différentes.

6.3 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions,  
. les clôtures en fils barbelés sont interdites  
. les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétation mortes (cannages,...) sont interdits,  
. les murets sous grillage sont interdits.

6.4 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel et ne doit pas être supérieure à 2,5 m, et la hauteur minimale est de 1,0°m.

6.5 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## 7 - Eclairage

D'un point de vue réglementaire :

- . les caissons lumineux sont interdits, excepté pour l'enseigne de la raison sociale apposée sur un muret d'entrée,
- . les enseignes et lettres en éclairage néons sont interdits
- . l'éclairage des enseignes sera réalisé en direct par appliques ou projecteurs au sol.

## 8 – Stockage, quai de chargement et de déchargement, accès techniques

8.1 - Les stockages devront être propres, soignés et protégés par des écrans visuels.

8.2 - L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.

8.3 - La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.

8.4 - Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale, ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques).

8.5 - L'emploi de canisse est interdit.

8.6 - Sur les parcelles situées en bordure de la RD 974 et de l'A 31 :

- . les stockages sont interdits sous quelque forme que ce soit dans le recul de façade imposé par rapport à la limite de parcelle,
- . les quais de chargement et de déchargement et accès techniques sont interdits en façade de bâtiment côté RD 974 ou A 31.

## 9 - Signalétique d'entreprise

9.1 - Un élément architectural, identique pour tous sera placé à l'entrée de chaque lot. L'entreprise pourra y insérer son logo et sa raison sociale.

9.2 - Les enseignes devront être intégrées au volume des façades.

9.3 - Les panneaux et portiques seront interdits.



---

## Article 1AUX12 - Stationnement des véhicules

---

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

Chaque acquéreur devra prévoir le nombre de place de stationnement nécessaire à l'ensemble des véhicules pouvant accéder simultanément à sa parcelle (salariés, livreurs, poids-lourds...).

---

## Article 1AUX13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

---

### 1 - Obligation de planter :

1.1 - Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, en aires de stationnement ou en aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées avec soin (aménagement végétal et/ou minéral).

1.2 - Ces surfaces doivent représenter au minimum 20% de la parcelle

1.3 - L'espace peut être uniquement enherbé afin de mettre en valeur l'architecture des bâtiments, et/ou planté d'essences choisies parmi la liste ci-après.

1.4 - Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément à la loi paysage.

Ce plan devra être cohérent par rapport au plan d'aménagement de la zone.

Il devra allier agrément, convivialité, cohérence avec la végétation locale, et économie d'entretien.

1.5 - Les aires de dépôts de matériaux devront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.

1.6 - Les haies arbustives et arborescentes privilégieront les essences locales.

1.7 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

1.8 - Les déblais éventuels seront principalement réutilisés pour constituer les aménagements paysagers de parcelles, sous réserve d'une qualité suffisante de la terre.

### 2 - Sont à proscrire :

2.1 - Les haies de conifères persistants (Thuja, Cyprès,...).

### 3 - Liste des essences envisageables, à titre indicatif :

#### ARBRES

Pin noir (*pinus nigra*)  
Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*)  
Bouleau (*betula verrucosa*)  
Charme (*Carpinus betulus*)  
Erable champêtre (*Acer campestris*)  
Chêne (*Quercus*)

#### ARBUSTES

Cornouiller sanguin  
Viorne (*Viburnum*)

Aubépine  
Fusain  
Bois joli  
Saule pourpre (*Salix purpurea*)

## VIVACES

Graminées

### 4 - Traitement paysager des espaces libres situés en bordure de la RD 974 et A 31 :

Pour les parcelles situées en bordure de la RD 974 et de l'A 31 :

- des plantations devront être effectuées en limite de parcelle côté RD 974 ou A 31 sur une largeur de 5 mètres et constituées de :
  - Mélange d'arbres en bosquets de baliveaux et de massifs d'arbustes en jeunes plants.
  - Enherbement.
- lorsque les façades sur autoroutes et RD respecteront un recul de 30 m par rapport à la limite de parcelle :
  - des aires de stationnement pourront être implantées dans ce recul de trente mètres et respecteront les principes suivants :
    - Le stationnement sera perpendiculaire à la voie (RD 974, A 31).
    - Le stationnement pourra être bilatéral ou unilatéral par rapport à la voie de desserte interne.
    - Le stationnement respectera une distance de 5 mètres par rapport à la limite de parcelle,
    - Le stationnement sera organisé par séquences, d'un maximum de 5 places consécutives, séparées les unes des autres par un espace végétalisé de largeur minimum 5 mètres pouvant intégrer des circulations piétonnes.
  - l'espace restant entre les aires de stationnement autorisées et la façade du bâtiment devra faire l'objet d'un aménagement qualitatif, végétal et/ou minéral.
- lorsque les façades sur autoroutes et RD respecteront un recul de 15 m par rapport à la limite de parcelle, l'espace restant entre les plantations imposées en limite de parcelle côté RD 974 ou A 31 et la façade du bâtiment devra faire l'objet d'un aménagement qualitatif, végétal et/ou minéral.

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

---

#### **Article 1AUX14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE IV :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone est affectée aux activités agricoles.

Cette zone comprend un secteur Aa susceptible de contenir des vestiges archéologiques : les projets entrent dans le champ d'application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

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

---

#### **Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles, sous réserve de l'article A 2 ci-après.

---

#### **Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc.,
- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par chef d'exploitation,
- dans toute la zone A, sont également admis les, équipements, constructions, installations et aménagements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

---

#### **Article A3 - Accès et voirie**

---

##### 1 - Accès

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

Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

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

## 2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

---

## **Article A4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### 1 - Eau

1.1 - Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

1.2 - En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

### 2 - Assainissement

#### *2.1 - Eaux usées*

2.1.1 Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par postes individuels de relèvement.

2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

#### *2.2 - Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

---

## **Article A5 - Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

**Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

1 – Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 10 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

2 – Toutefois :

- . les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci sauf dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement,
- . les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés à l'alignement.

---

**Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

---

**Article A8 - 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 les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

---

**Article A9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

**Article A10 - Hauteur des constructions**

---

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour l'application de ce paragraphe, ne sont pas pris en compte les parties de construction suivantes : ouvrages techniques et autres superstructures tels que ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation etc...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc....

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- . 25 m pour les silos ; au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect,
- . 14 m pour les constructions agricoles autres que les silos,
- . 8 m pour les autres constructions.

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

---

**Article A11 - Aspect extérieur**

---

**1 - Généralités**

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

1.2 - 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.

1.3 - L'aspect des constructions agricoles 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.

**2 - Toitures**

2.1. La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants. Pour les bâtiments d'habitation liés à l'activité agricole, la pente de la toiture doit être au moins égale à 34° et inférieure à 45°.

Les toitures à un seul versant sont interdites pour les bâtiments d'habitation.

**3 - Matériaux et couleurs**

3.1 - Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

3.2 - Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois, ...).

---

**Article A12 - Stationnement des véhicules**

---

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

---

**Article A13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Des écrans de verdure sont imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.





**TITRE V :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**  
**ET FORESTIERES**

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il conviendra de protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des risques d'inondations.

Cette zone comprend un secteur Na susceptible de contenir des vestiges archéologiques : les projets entrent dans le champ d'application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

Cette zone comprend un secteur Nb occupé par l'aérodrome.

Cette zone comprend un secteur Ni soumis à des risques d'inondation.

Cette zone comprend un secteur Nh occupée par un hôtel-restaurant.

Cette zone comporte un secteur Nc où sont autorisés les aménagements, annexes et extensions des constructions existantes.

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

---

#### **Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1 - les constructions nouvelles à destination d'habitation et leur annexe,
- 2 - les constructions nouvelles à destination d'activités économiques, sous réserve de l'article N2,
- 3 - les constructions agricoles,
- 4 - les terrains de camping et de caravanes,
- 5 - les caravanes isolées,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains d'accueil pour les habitations légères de loisirs,
- 8 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 9 - les sous-sols enterrés dans le secteur Ni,
- 10 - les changements d'affectation des constructions existantes dans le secteur Ni,
- 11 - les affouillements, exhaussements, modifications du modelé du sol ainsi que toute intervention visant à modifier l'écoulement des eaux dans le secteur Ni.

---

**Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Dans le secteur Ni, les aménagements et extensions accolées ou non des constructions existantes sont autorisées seulement si ils sont liés et nécessaires à l'activité existante ou à la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'un aérodrome ne sont autorisées que si elles sont situées dans le secteur Nb.

Les constructions à destination hôtelières et de restauration ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation et à l'exploitation d'un camping, ne sont autorisées que si elles sont situées dans le secteur Nh.

Les aménagements, extensions et annexes des constructions existantes dans le secteur Nc.

Dans toute la zone N, sont également admis les, équipements, constructions, installations et aménagements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

---

**Article N3 - Accès et voirie**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

**Article N4 - Desserte par les réseaux**

---

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe. A défaut de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité suffisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Cependant la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par des installations individuelles.

---

**Article N5 - Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

**Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement doit être respectée.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, extensions et annexes des constructions existantes lorsque la construction principale n'est pas implantée à 6 mètres.

---

**Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Lorsqu'en application des règles énoncées au § ci-après, l'implantation des bâtiments ne se réalise pas en limite séparative, une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 4 m.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, extensions et annexes des constructions existantes lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative ou à 4 mètres de la limite séparative.

---

**Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance minimale entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 mètres.

---

**Article N9 - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol est limitée à 0,4.

---

**Article N10 - Hauteur des constructions**

---

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

- La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 8 mètres.

---

**Article N11 - Aspect extérieur**

---

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

---

**Article N12 - Stationnement des véhicules**

---

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

---

**Article N13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

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

---

**Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.