

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Commune de BRULEY

Compte-rendu de la réunion du 10/06/2016

## Réunion de travail sur la traduction réglementaire du PADD

### Personnes présentes lors de la réunion :

#### Mairie de Bruley :

- C.MANET, (Maire)
- D.BAUAND (Conseillère)
- E.POIRSON (Adjointe)
- Corinne LALLOUE (Conseillère)
- M.DEMANGE (Conseillère)
- A.GOMBAULT (Conseiller)

#### Habitants :

- C.LOUIS
- F.CADEL

#### UDAP 54 :

- S.CHASSARD

#### Bureau d'étude ITB :

- Sandie BARBU
- Nicolas DELAVAL

### Programmation de la réunion :

- Réajustement du zonage
- Examen des zones Ua et de son règlement

#### 1) Quelques explications sur le décret de modernisation :

Ce décret précise que pour les collectivités qui ont prescrit leur PLU avant le 1er janvier 2016, le choix de rester sur un règlement écrit de PLU tel qu'il était défini avant le décret de modernisation peut être pris. Si dans le cas contraire la commune veut élaborer son PLU suivant les directives de ce décret, elle devra prendre une délibération en Conseil Municipal.

Dans le cas de Bruley, au vu de l'état d'avancement du PLU, il est préférable de rester sur la version avant décret.

#### 2) Réajustement du zonage

3)

Le découpage de la zone Ua est validé. Les secteurs Ue intégrés vont devenir des terrains communaux sous peu.

Les bâtiments remarquables au sein de la zone Ua seront à identifier.

Une simplification du règlement sur la question de l'alignement en zone Ua paraît légitime, sur le règlement écrit, les prescriptions sont actuellement détaillées sous une règle générale et une règle liée à un secteur soumis à alignement:

- Soit il y a conservation de la bande d'alignement au plan
- Soit il y a conservation de la bande de constructibilité constituée par l'espace entre les 2 façades des bâtiments voisins

A la lecture du plan de zonage, on s'aperçoit que la zone Ua peut disposer de la règle de l'alignement sur la totalité du secteur, ce qui allège le règlement de la règle générale, celle-ci sera supprimée

Conformément aux recommandations du SCoT : la surface maximale d'extension sera de 1.6 hectares. Il apparaît donc que les zones 1AU seront à rationaliser.

Le secteur 1AU « Au Barbaumont » sera prévu pour du logement seniors/personnes à mobilité réduite.

La zone Nj adjacente sera retouchée et la petite extension Nj de la zone 1AU sera supprimée. (cf : carte)



La prochaine réunion sera quasi-exclusivement dédiée à cette zone.

Les ABF « Architectes des Bâtiments de France » préconise une harmonisation avec le village ancien pour l'aménagement de la future zone 1AU. Le souci de la cohérence architecturale est prégnant sur la commune.

La question des toitures plates a été abordée. La cohérence est l'argument principal. Les toitures plates pourront donc être autorisées sous réserve de :

- Une bonne intégration de la topographie
- Une bonne intégration dans le contexte global du quartier

Le secteur AOC passera sous zonage Np (Naturel Protégé).

Deux secteurs d'activités sont présents à l'entrée Est du village. Une de ces zones pourrait passer en zonage Ux (Urbain à destination d'activités)

Une partie de la zone Np pourra être supprimée en vue d'un projet de coopérative agricole.

Les anciens terrains militaires Nm pourront passer sous zonage Nf (Naturel forestier). De même, la clairière sur le plateau passera sous zonage Ap (Agricole protégé) comme une majeure partie des surfaces agricoles du territoire.

Les boisements présents à l'extrême Est de la commune passeront sous zonage Nf (Naturel forestier).

**Le tableau ci-dessous récapitule les dénominations de zones :**

zones	caractère	remarques
<b>UA</b>	Urbain correspondant au noyau ancien	Zone historique où les prescriptions réglementaires liées à l'habitat doivent être maîtrisées pour assurer la protection du patrimoine et la cohérence d'ensemble. Elle est affectée essentiellement à l'habitat et aux services. Les activités y sont autorisées sous conditions.
<b>UB</b>	Urbain correspondant aux extensions récentes	Zone correspondant au secteur pavillonnaire où aux extensions du village qui se sont construites au coup par coup. Elle est affectée à l'habitat et aux services. Les activités y sont autorisées sous conditions.
<b>UX</b>	Urbain à destination d'activités et d'équipements d'intérêt collectif	Zone correspondant au secteur d'activité où l'habitat n'est qu'exceptionnel.
<b>UE</b>	Urbain à destination d'équipement	C'est un secteur qui reprend le cimetière et l'église, l'habitat et les activités n'y sont pas autorisées.
<b>1AU</b>	A Urbaniser à court terme	Zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipées destinée à l'habitat, aux services, aux activités sous conditions et aux équipements collectifs. Les constructions ne pourront y être autorisées que sous réserve de respect du schéma de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)
<b>2 AU</b>	A urbaniser à plus long terme	Zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée considérée comme une réserve foncière à moyen terme. Elle ne pourra être urbanisée que sous réserve d'une élaboration de procédure de modification du PLU la classant en 1AU.
<b>A</b>	Agricole	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique où les constructions agricoles sont autorisées
<b>Ap</b>	Agricole protégé	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique. Les constructions agricoles n'y sont pas autorisées soit lié au fait qu'il s'agit d'un secteur AOC, soit pour protéger le territoire du mitage des constructions.
<b>N</b>	Naturel	zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de certaines formes d'urbanisation

		en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent. Y sont autorisées les constructions à usage agricole et forestier.
<b>Np</b>	Naturel protégé	zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de certaines formes d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent. Les constructions n'y sont pas autorisées soit lié au fait qu'il s'agit d'un secteur AOC, soit pour protéger le territoire du mitage des constructions.
<b>Nf</b>	Naturel forestier	zone non équipée constituant un espace naturel <b>boisé</b> qui doit être préservé de certaines formes d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent. Les constructions forestières y sont autorisées ainsi que les équipements publics.
<b>Nj</b>	Naturel jardin	Secteur comprenant principalement les parties arrière des unités foncières bâties. Ces dernières étant destinées à accueillir par vocation et usage anciens, les jardins d'agrément, potagers ou vergers, Y seront autorisés les cabanons de jardins et annexes à l'habitation

#### 4) Examen des zones Ua et de son règlement

**La prochaine réunion se déroulera le en mairie**

# ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au 1 du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

### Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- En application de l'article L.430.1 (à convertir) relatif aux Monuments Historiques, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de 500 m des monuments ~~inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.~~ **historiques. (à la demande des ABF)**
- Le permis de démolir est également obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.
- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage « \* » identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

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

#### 1. Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à l'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2
  - à de nouvelles exploitations forestières
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
  - les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'Art.2 **(attention, existe en UB)**

- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

## ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

---

- 2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
- 2.2 Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants
- 2.3 Les constructions à usage agricole **et viticole** sous réserve d'être destinés au stockage **des engins viticoles ou de matériel (fourrage interdit)**, à la transformation ou à la vente.

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

---

### ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Voirie

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée) ~~ou une servitude de passage~~, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2. **Les voies nouvelles** ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **6,80 mètres** d'emprise, à l'intérieur de laquelle un traitement paysager sera réalisé (alignement d'arbres par exemple) :
  - Pour les voiries principales, une largeur de 1.80 mètres sera réservée aux piétons et des emplacements de stationnement y seront aménagés.
  - Pour les voiries secondaires, les chaussées seront mixtes, d'une largeur minimum **de 4 mètres**, sans limite d'usage et traitées en zones de rencontre.
- 3.1.3. ~~Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse. (il s'agit d'un secteur construit donc pas nécessaire)~~
- 3.1.4. **Les voies nouvelles** de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise
- 3.1.5. Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.
- 3.1.6. Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

#### 3.2 Accès

- 3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité possible et les accès doivent être mutualisés autant que faire se peut (vérifier avec le département)

## **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

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

---

### **6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul maximum de 5 mètres :**

- du plan d'alignement approuvé (encore en vigueur ?)
- de l'alignement des voies automobiles
- du recul d'alignement indiqué au plan

- des emplacements réservés figurant au plan

**6.2. Dans les alignements de façades repérés au plan par ce symbole :  $\Lambda\Lambda\Lambda\Lambda\Lambda\Lambda\Lambda\Lambda\Lambda\Lambda\Lambda\Lambda\Lambda\Lambda$  (RD 118 et autre voies)**

6.2.1. Le nu extérieur de la façade sur rue des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

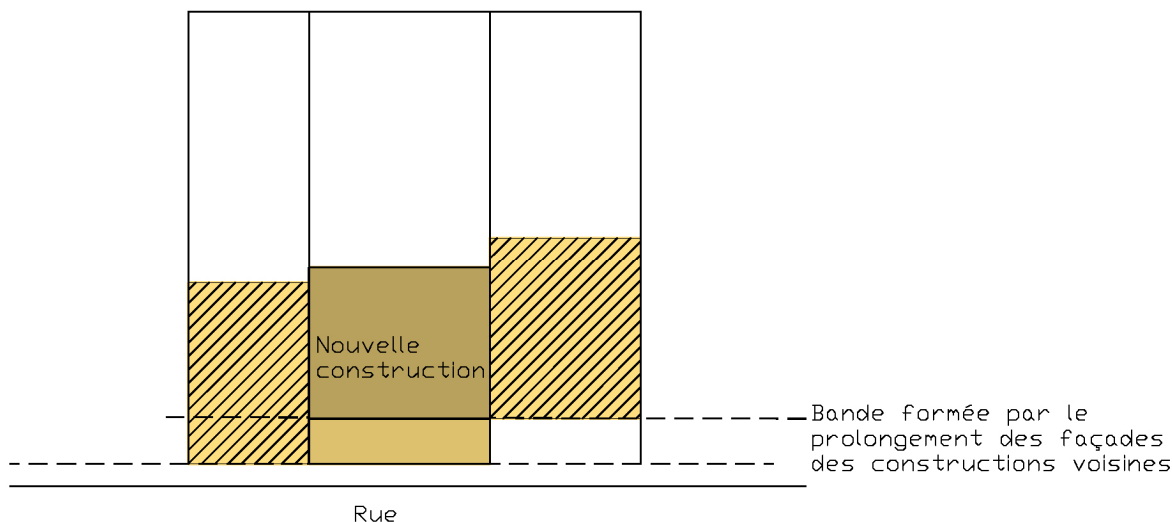
6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sur rue sera implantée:

- à l'existant
- dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Ne sont pas comptées comme façades principales sur rue, les murs bahuts ou les façades maintenues de constructions anciennes.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.



6.3. Entre l'alignement de voies et l'alignement de façades, au-dessus du niveau du sol, sont uniquement autorisés les trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, mobilier urbain et autres constructions de même nature. Toutes autres occupations et utilisations sont interdites. (Les clôtures sont, par conséquent, interdites.)

6.4. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

6.5. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

6.6. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

6.7. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 1.5 mètre minimum.

6.8. ~~Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est interdite~~ (pas de cours d'eau en UA)

6.9. Les marquises pourront dépasser au maximum de 1m de la façade sans se trouver à moins de 1.4m de l'aplomb de la chaussée et sous réserve d'obtention d'une autorisation de surplomb du domaine public.

## ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera

- soit édifiée en limite séparative,
- soit édifiée à **3 mètres minimum de cette limite séparative**. Cette distance est portée à 1m pour les annexes isolées.

(Est-ce la même règle pour les stores? dans ce cas, il ne s'agit pas d'une réglementation lié au PLU mais une réglementation liée aux enseignes)

### 7.2. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole :

ΛΛΛΛΛΛΛΛΛΛΛΛ

7.2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.2.2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 14 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

(La continuité bâtie est-elle justifiée ? A confirmer)

7.2.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière seront :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.

(il est plus judicieux d'utiliser la terminologie cabanon de jardins plutôt que annexe pour éviter des débordements, à confirmer par le service instructeur)

Intégrer définition

7.3. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

7.4. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés

- soit en limite séparative,
- soit à 3.50 mètres minimum de cette limite séparative. ~~Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.~~

## ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Néant





## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

---

Pas de prescription

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

~~10.1 La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue et 11m à la faîtière.~~

~~La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue excepté pour les dépendances où la hauteur sera calculée au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.~~

~~(il n'est pas utile de réglementer le faitage car il est conditionné par la profondeur de construction et la pente de toiture)~~

10.2 Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole :  
ΛΛΛΛΛΛΛΛΛΛΛΛΛΛΛΛ

L'égout de toiture devra se situer soit :

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins.
- en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.
- dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à **6 mètres maximum**.

10.3 La hauteur absolue de toute dépendance isolée et annexe ne devra pas excéder 3,5m, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.

10.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

10.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

*Rappel : (aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme) 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.*

~~11.1. Les travaux d'extension ou de rénovation touchant des constructions et éléments de patrimoine architectural identifiés aux documents graphiques comme éléments à préserver, devront prendre connaissance des recommandations reportées en annexe du présent règlement.~~

**Pour les constructions repérées au plan :**

- Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments.

- Les percements d'origine des façades doivent être maintenus. Les nouveaux percements sont admis si leurs dimensions sont identiques ou inférieures à ceux d'origine dans leur alignement.

**Il faudra prescrire la préservation des percements pour toutes les façades sur rue et non seulement sur les bâtiments identifiés**

11.2- Pour les éléments paysagers patrimoniaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) :

- la démolition, la destruction et la modification de tout élément paysager patrimonial est interdite,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager patrimonial sur le domaine public ou en limite du domaine public,

**~~11.2 Dessin général de la façade sur la rue principale dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole: AAAAAAAAAAAAAAAAAA~~**

11.2.1 Les façades sur rues du village sont conçues ou modifiées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales (proportions environ 1 de large X 1,5 de hauteur) réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison, sauf pour les fenêtres d'attique (Œil de bœuf, fenêtres de greniers...). ~~Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises (rapprochement de deux fenêtres, etc).~~

11.2.3 Les saillies de balcons sont interdites.

11.2.4 Les retraits de façades d'un étage sur l'autre sont interdits y compris les loggias.

### **11.3. Toitures - Volumes**

**~~Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole: AAAAAAAAAAAAAAAAAA~~**

11.3.1 Le faîtage principal doit être placé dans l'orientation de la rue.

11.3.2 La toiture sera à deux pans, ce dispositif-peut-être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

11.3.3 Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière (3 à 4 pans par exemple).

11.3.4 Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

11.3.5 ~~Sont autorisées en couverture tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons terre cuite rouge.~~

**ont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée) et /ou qui respectent l'aspect de la tuile tige de botte.**

~~L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée. (sera autorisée au cas par cas par les ABF)~~

**Attente de confirmation de l'autorisation de construction de nouvelles flamande par les ABF**

11.3.6 La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine, pour ramener ce faîtage dans l'alignement général ou pour des extensions de bâti existant.

11.3.7 L'extension des toitures existantes ne respectant pas ces règles est autorisée

11.3.8 Les marquises seront constituées de matériaux ayant pour aspect une structure en fer forgé recouverte de panneaux de verre. **(Questionnement sur les matériaux réfléchissant pour les cheminées)**

**~~Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan par le symbole AAAAAAAAAAAAAAAAAA~~**



11.3.7 La pente des toitures doit être inférieure à 33°.

#### 11.4. Enduit et coloration de façade

11.4.1 ~~Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les composent.~~

~~— A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciment dont le coloris sera choisi en fonction de l'environnement.~~

Le ton général des façades sera choisi parmi ceux de la plaquette jointe en annexe du PLU.

#### 11.5. Huisseries.

~~— La couleur blanc pur est interdite pour les huisseries~~

- Les coloris des volets, fenêtres, portes et autres métalleries seront choisis parmi ceux figurant sur un nuancier disponible en mairie.
- Les caissons de volet roulant visibles du domaine public sont interdits.
- Les persiennes existantes (volets battants en bois à lames horizontales ajourées et persiennes repliables métalliques ou en bois) devront être maintenues et/ou restaurées.
- Les portes de grange ~~voûtées~~ doivent être conservées.
- ~~Dans les alignements de façades en ordre continu le long des voies indiquées au plan par le symbole : AAAAAAAAAAAAAAAAAA,~~ les huisseries, quels que soient leurs modèles, resteront posées en ménageant un tableau.

#### 11.6. Clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres. Au-delà d'1.40 mètres, elles seront constituées d'éléments non occultants, tels que grilles, dispositifs à claire-voie, haies peu denses, ... .

Autoriser jusqu'à 1m80 pour les clôtures séparatives.

#### 11.7. Autres

11.7.1 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.7.2 Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - E.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.

11.8 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :

~~— **Habitation** : 1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup>, dont 1 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures)~~

- ~~— Bureaux : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>~~
- **Prévoir 2 emplacements par logements nouveaux**

- 12.2** Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de **250 mètres de rayon**.  
Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.
- ~~12.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant, répondant aux mêmes conditions.~~
- 12.4** Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.5** Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.
- 12.6** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ~~et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.~~

#### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1.** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...

#### **A partir de 50m<sup>2</sup> prévoir 50% de surface perméable**

- 13.2** Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- ~~13.3 Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.~~
- ~~13.4. Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces verts publics, dont la moitié au moins sera réalisée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.~~
- ~~13.5. Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 1000 m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives.~~

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

---

#### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

---

Néant.



**ARTICLE UA 15 :  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE UA 16 :  
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

