

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de REMILLY SUR TILLE (21521)



PIECE N°2 – RAPPORT

Prescrit par arrêté du : 25/03/2021

Approuvé par délibération du : 31/01/2022

DATE ET VISA le 08/02/2022



Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le

11 FEV. 2022



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de REMILLY SUR TILLE (21521)



PIECE N°2 – RAPPORT

Prescrit par arrêté du : 25/03/2021
Approuvé par délibération du : 31/01/2022
DATE ET VISA



Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION	3
Définition des objectifs de la modification simplifiée n°1	3
Choix de la procédure	3
Évaluation environnementale	4
CHAPITRE 2 : LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU	5
Réorganisation du règlement et adaptation de la hauteur imposée en limite séparative	5
Suppression des prescriptions relevant du droit privé et de celles créant une certaine ambiguïté	8
Renforcement de certaines dispositions réglementaires.	10
L'encadrement des prescriptions en matière de stationnement des cycles.	11
Prise en compte des vérandas, car-ports et pergolas et allègement des prescriptions relatives aux toitures	13
CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÉRIEURES	23

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION

Définition des objectifs de la modification simplifiée n°1

La Commune de REMILLY SUR TILLE est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 01/10/2018.

La présente procédure de modification simplifiée n°1 a été lancée par arrêté du Maire en date du 25/03/2021 en vue de permettre l'ajustement de certaines prescriptions réglementaires des zones UA, UB et AU suite au retour d'expérience du PLU. Il s'agit notamment de modifier les articles 3, 4, 7, 8 et 9 pour :

- Supprimer les références au droit privé, et les notions trop subjectives ou interprétatives (articles 3, 4 et 8).
- Réorganiser l'articulation entre l'article 7 et les dispositions générales pour faciliter la lecture des prescriptions imposées.
- Admettre des mesures dérogatoires au sein des articles 8 « matériaux et couleurs » pour les annexes d'habitation de moins de 20m², vérandas, pergolas et les carports. Alléger également les prescriptions imposées aux toitures pour les bâtiments agricoles et en admettant les tuiles anthracites.
- Supprimer certaines prescriptions jugées trop limitatives au sein des articles 8 notamment en matière de clôtures et d'équipements collectifs
- Compléter les dispositions relatives aux normes de stationnement vélos (article 9)
- Ajuster la hauteur des constructions admises à s'implanter en limite séparative (article 4)

La procédure engagée est également l'occasion de mettre à jour l'annexe du PLU concernant le zonage d'assainissement en ce que ce dernier indique que les constructions du hameau de Vaux sur Crosne sont en assainissement collectif et non individuel.

Choix de la procédure

Les définitions des procédures d'évolution d'un PLU ont été modifiées par le biais de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013. Ensuite, les lois n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ainsi que par celle n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, ont modifié le contenu des documents d'urbanisme.

À l'inverse de la réglementation applicable avant le 1^{er} janvier 2013, le champ d'application de la modification simplifiée est défini « en creux » ou en négatif, et non plus par une liste « positive ».

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être engagée lorsqu'elle porte sur :

- la majoration des possibilités de construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme (agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation, bonus de constructibilité pour mixité sociale, bonus de constructibilité pour performance énergétique et modulation de ce bonus) ;
- la rectification d'une erreur matérielle ;

- la modification du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation, dans tous les autres cas que ceux évoqués pour les autres procédures (art. L153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme).

Ainsi, les modifications mises en œuvre dans le cadre de la modification simplifiée ne doivent pas :

- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (L.153-31 CU)
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier (L.153-31 CU)
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (L.153-41 CU)
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle (L.153-31 CU)
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (L.153-31 CU)
- Changer les orientations du PADD (L.153-31 CU)
- Diminuer ou majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, au sein d'une zone, de l'application de l'ensemble des règles (L.153-41 CU)

Comme exposé précédemment, les modifications ne portent que sur des ajustements réglementaires, elles ne sont pas de nature à entrer dans le champ d'une procédure plus lourde d'évolution du PLU.

- Elles ne changent pas les orientations contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elles n'induisent pas de grave risque de nuisances, ni à réduire un espace boisé classé, une zone agricole et forestière, une zone urbaine ou à urbaniser.
- Elles n'engendrent pas un accroissement des droits à bâtir d'une zone de plus de 20% ni ne réduisent ces mêmes droits à bâtir.

Les justifications nécessaires sont apportées au sein du chapitre 2.

Évaluation environnementale

Par arrêt n°400420 du 19 juillet 2017, le Conseil d'État a jugé que les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme et de mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, doivent comprendre une évaluation environnementale préalable, dite « examen au cas par cas ».

Article R104-28 CU

« L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;

2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision. »

L'autorité environnementale a été saisie sur la demande de cas par cas, elle a rendu son avis par décision n°BFC-2021-2989 en date du 20/07/2021. La présente modification simplifiée n°1 n'est pas soumise à évaluation environnementale.

CHAPITRE 2 : LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Afin de faciliter la compréhension globale de la présente notice, les modifications réglementaires sont mises en avant avec un jeu de couleur (texte **barre** pour les suppressions et texte **vert** pour les ajouts).

Réorganisation du règlement et adaptation de la hauteur imposée en limite séparative

Cette modification consiste, sur demande du service instructeur, à réorganiser les prescriptions réglementaires pour en faciliter la lecture et leur compréhension globale. Ainsi, parti avait été prit par les élus lors de l'approbation du PLU pour synthétiser au maximum les prescriptions redondantes ou d'ordre générales au sein des dispositions générales du règlement.

Il s'avère toutefois que cette traduction a plus tendance à créer des ambiguïtés qu'à faciliter la lecture du règlement, les porteurs de projets se référant difficilement aux dispositions générales. Parti est donc pris de rappeler, au sein des articles 7 de chaque zone, quelles sont les prescriptions imposées pour le calcul de la hauteur.

Cette modification ne change pas les prescriptions de fond, juste la forme du règlement.

La seconde modification consiste à réduire la hauteur des constructions admises à s'implanter en limite en passant de 4m à 3.2m. En effet, la hauteur initiale semble trop importante compte-tenu du fait que la hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. Cette modification, qui n'engendre pas une diminution des droits à bâtir, s'inscrit en continuité des objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du PLU, à savoir la préservation du cadre de vie et du bien vivre ensemble (réduction des conflits de voisinage).

En outre, la modification, même si elle réduit de quelques centimètres la hauteur des constructions à l'aplomb de la limite n'est pas de nature à remettre en cause la constructibilité des bâtiments ou à réduire les droits à bâtir (les 3.2 mètres correspondent à la hauteur d'un premier niveau habitable sous la sablière).

EXTRAIT DE L'ARTICLE 8 DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES : LEXIQUE**« Définition de la hauteur**

Sauf disposition contraire dans le règlement, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. En ce qui concerne le cas spécifique des acrotères, leur hauteur ne devra pas dépasser 0,60 m à partir du niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse, à défaut de quoi leur hauteur serait comptabilisée dans le calcul de la règle de hauteur maximale de la construction. Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif. »

« EXTRAIT DE L'ARTICLE UA7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.**

Sauf disposition contraire, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. En ce qui concerne le cas spécifique des acrotères, leur hauteur ne devra pas dépasser 0,60 m à partir du niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse, à défaut de quoi leur hauteur serait comptabilisée dans le calcul de la règle de hauteur maximale de la construction. Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 4 mètres 3.2 mètres pour les garages et annexes.
- 9 mètres pour les constructions d'habitation.
- 10 mètres de hauteur pour les autres constructions.

3. Pour les constructions nouvelles implantées en façade de rue, et afin de préserver une certaine cohérence du front bâti, celles qui s'adosseront à des constructions existantes pourront dépasser la règle de hauteur du point 1 sans aller au-delà de celle de la construction existante à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes ou appentis.**4. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :**

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.**

Sauf disposition contraire, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. En ce qui concerne le cas spécifique des acrotères, leur hauteur ne devra pas dépasser 0,60 m à partir du niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse, à défaut de quoi leur hauteur serait comptabilisée dans le calcul de la règle de hauteur maximale de la construction. Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. La hauteur des constructions ne peut excéder

- 7 mètres pour les constructions d'habitation.
- 8 mètres de hauteur pour les autres constructions.
- 4 mètres 3.2 mètres pour les garages et annexes.

3. Pour les constructions nouvelles implantées en façade de rue, et afin de préserver une certaine cohérence du front bâti, celles qui s'adosseront à des constructions existantes pourront déroger à la règle de hauteur du point 1 sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la construction existante à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes ou appentis.

4. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

Sauf disposition contraire, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. En ce qui concerne le cas spécifique des acrotères, leur hauteur ne devra pas dépasser 0,60 m à partir du niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse, à défaut de quoi leur hauteur serait comptabilisée dans le calcul de la règle de hauteur maximale de la construction. Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :

- ~~4m~~ 3.2 mètres pour les garages et annexes
- 7 m pour l'habitat pavillonnaire et toutes autres constructions
- 9 m pour l'habitat intermédiaire,

3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire.

ARTICLE A7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur des bâtiments

Contrairement à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales, la hauteur des constructions se mesure en tout point du bâtiment, elle ne devra pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation
- 3.5 mètres pour les annexes des bâtiments d'habitat existants à la date d'approbation du PLU
- 12 mètres pour les autres constructions

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. En ce qui concerne le cas spécifique des acrotères, leur hauteur ne devra pas dépasser 0,60 m à partir du niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse, à défaut de quoi leur hauteur serait comptabilisée dans le calcul de la règle de hauteur maximale de la construction. Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. Sous-sols : Tout niveau enterré ou semi-enterré est interdit.

3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- dans le cas de réhabilitation ou d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale autorisée pourra alors être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant. »

ARTICLE N7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

« 1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux

dispositions générales:

Sauf disposition contraire, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. En ce qui concerne le cas spécifique des acrotères, leur hauteur ne devra pas dépasser 0,60 m à partir du niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse, à défaut de quoi leur hauteur serait comptabilisée dans le calcul de la règle de hauteur maximale de la construction. Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser :

- Pour les constructions d'habitat : 6.5 m
- Pour les annexes des constructions d'habitat : 3.2m
- Pour les autres constructions : 5m

2. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

3. Tout niveau enterré ou semi-enterré est interdit. »

Suppression des prescriptions relevant du droit privé et de celles créant une certaine ambiguïté

Les articles 3 des zones UB, UA, AU et A sont modifiés afin de supprimer les motifs de recherche du meilleur ensoleillement parmi les dérogations admises dans le principe de recul applicable. Avec le retour d'expérience, il apparaît que cette notion est beaucoup trop sujette à interprétation et laisse la porte ouverte à certaine dérive.

Initialement cette disposition visait à permettre la mise en œuvre de construction bioclimatique ou à énergie positive afin de tenir compte de prescriptions particulières. Il s'avère que ces constructions n'ont pas besoin de bénéficier de dérogation dans le sens où elles sont réalisables en l'état au regard des prescriptions applicables au sein des zones.

L'article 3 de la zone UB prévoyait également que les règles de recul pourraient faire l'objet de dérogation en cas d'impératif technique ou foncier à justifier. Sans remettre en cause le développement de la zone, cette prescription sera également supprimée car elle trouve difficilement application. De plus, il n'apparaît pas cohérent de maintenir cette prescription que pour la seule zone UB.

L'article UB3 est également modifié pour supprimer les termes « réhabilitation et extension » parmi les constructions pouvant déroger à la marge de recul imposée (dans le respect de la marge de recul initiale de la construction). En effet, le terme « réhabilitation », non repris dans le reste du règlement, soumet à interprétation dans le sens où les réhabilitations n'engendrent pas de modifications de la structure du bâtiment (il n'y a donc pas lieu d'admettre une dérogation à la règle de recul). Et les élus ont fait le choix de ne pas autoriser les extensions des bâtiments ne respectant pas les dispositions de recul imposées pour ne pas aggraver les ordonnancements existants (et engendrer sur certains cas, des problématiques de visibilité). Il s'agit également de ne pas autoriser l'extension des constructions existantes en limite pour ne pas créer des fronts de rue trop urbains.

Ces modifications n'entraînent pas de réduction des droits à bâtir dans le sens où elles constituaient, à la base, que des mesures dérogatoires éventuellement applicables à certains cas spécifiques. Elles ne sont pas de nature à engendrer de graves risques de nuisances dans le sens où les constructions restent soumises aux dispositions de base de chaque zone.

« ARTICLE UA3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment,
- soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

2. L'implantation en limite des zones naturelles localisées aux abords de la Tille est interdite.

3. Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, *ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement*), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

4. Les extensions ou surélévations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé, sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante ».

« ARTICLE UB3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions autres que celles réservées au stationnement devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

2. Les constructions devront respecter la marge de recul de 10 mètres telle que repérée au plan graphique. Ces dispositions s'appliquent pour toutes les occupations et utilisations du sol admises au sein de la zone hormis la création d'un abri de jardin par tènement.

3. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. *Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.*

4. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans le prolongement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU
- Les *réhabilitations, extensions ou* surélévations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé, sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.
- Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, *ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement*), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité. »

« ARTICLE AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions autres que celles réservée au stationnement devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

2. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. *Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.*

3. Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, *ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement*), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité. »

ARTICLE A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

2. Ce recul est porté à 4 mètres pour les annexes et extensions des constructions d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de l'emprise identifiée au plan de zonage.

3. Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises

- Contrairement aux dispositions générales, pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ...) sans restriction d'emprise.
- Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, *ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement*), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport à l'alignement, les extensions ou annexes accolées sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

Renforcement de certaines dispositions réglementaires.

Il s'agit à travers cette modification de prendre en compte et renforcer la notion de « bien vivre ensemble » promue dans le cadre du PLU en imposant à recul à l'ensemble des piscines (et non plus seulement les piscines creusées). En outre les modifications tendent à imposer un recul par rapport à la limite séparative, là où le règlement n'interdisait que le principe de l'implantation en limite. Cette modification vise à encadrer les autorisations d'urbanisme et à éviter les dérives (les porteurs de projets pouvant justifier du respect de la règle en implantant leur piscine à 0.5m de la limite séparative par exemple). La règle se trouve également harmonisée par rapport aux prescriptions applicables en limite du domaine public (2 mètres également).

Ces modifications ne réduisent pas les droits à bâtir applicables au sein de l'ensemble de la zone dans le sens où les piscines restent toujours autorisées et que le règlement ne vient qu'encadrer une notion mal réglementée initialement.

« ARTICLE UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit dans le prolongement des bâtiments existants
- soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative,

2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 7.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions et surélévations sont admises si elles respectent le recul de la construction existante à condition de ne pas accroître de plus de 30% le linéaire du bâtiment sur la limite.

3. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

4. Les piscines creusées devront être implantées à 2 mètres minimum ».

« ARTICLE UB4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire implanté en limite (d'un seul tenant ou constitué par plusieurs constructions ou annexes) ne pourra pas être supérieur à 9m.

2. Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles 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 de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ($3m \leq d \geq h/2$).

3. De plus, dans le cas de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ($3m \leq d \geq H$).

L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

4. Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \geq H_b$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

5. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement. Les piscines ~~devront ne pourront~~ être implantées à 2 mètres minimum en limite séparative ».

« ARTICLE AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les nouvelles constructions pourront s'implanter sur une limite séparative. En cas de logements groupés ou en bande, les constructions pourront s'implanter sur deux limites séparatives opposées.

En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire implanté en limite (d'un seul tenant ou constitué par plusieurs constructions ou annexes) ne pourra pas excéder 9m.

2. Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles 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 de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ($3m \leq d \geq h/2$).

3. De plus, dans le cas de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ($3m \leq d \geq H$).

L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

4. Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \geq H$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

5. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement. Les piscines ~~doivent ne pourront~~ être implantées à 2 mètres minimum en limite séparative ».

L'encadrement des prescriptions en matière de stationnement des cycles.

Les articles 9 des zones UA, UB, AU et N sont complétés afin de mieux encadrer les prescriptions applicables aux stationnements des vélos.

Le retour d'expérience auprès des services instructeurs permet de relever que la règle initiale n'est pas assez encadrée, les prescriptions sont difficilement abordables dans le sens où :

- le règlement impose des espace destiné au stationnement sans en définir l'emprise. Le terme espace est donc remplacé par la notion de place.
- Le règlement prévoyant un nombre de place par tranche de 50m² de SDP il a été jugé nécessaire, dans la continuité des prescriptions applicables sur le reste des zones, de préciser que toute tranche commencée compte comme une tranche complète.
- Enfin, les articles sont complétés pour encadrer la création des places de stationnement en rappelant la nécessité de prévoir un dispositif par place assurant un stationnement sécurisé et de rappeler les dispositions du Code concernant la création des emplacements (locale ou emplacement de plain-pied).

Ces modifications ne sont pas de nature à réduire les droits applicables au sein de la zone, mais à améliorer l'instruction générale de la prescription et à faciliter son appréhension par les porteurs de projet.

ARTICLE UA9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

2. Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

3. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

5. la création d'un espace destiné au de place de stationnement sécurisée des vélos est imposée :

- Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima 1 place de stationnement l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
- Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés, en prévoyant a minima 1 place de stationnement l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Lorsque ce dernier n'est pas prévu au sein d'un garage (intégré ou non au bâtiment principal), le stationnement est organisé sous la forme de local d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé
- Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé. Lorsque le stationnement est prévu au sein d'un garage (intégré ou non au bâtiment principal), la taille nécessaire au stationnement des cycles doit être prise en compte.

6. En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

ARTICLE UB9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

2. Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

3. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

5. la création d'un espace destiné au de place de stationnement sécurisée des vélos est imposée :

- Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima 1 place de stationnement l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
- Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés, en prévoyant a minima 1 place de stationnement l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Lorsque ce dernier n'est pas prévu au sein d'un garage (intégré ou non au bâtiment principal), le stationnement est organisé sous la forme de local d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé
- Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé. Lorsque le stationnement est prévu au sein d'un garage (intégré ou non au bâtiment principal), la taille nécessaire au stationnement des cycles doit être prise en compte.

6. En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

ARTICLE AU9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

2. Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

3. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

5. la création d'un espace destiné au de place de stationnement sécurisée des vélos est imposée :

- Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima 1 place de stationnement l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
- Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés, en prévoyant a minima 1 place de stationnement l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Lorsque ce dernier n'est pas prévu au sein d'un garage (intégré ou non au bâtiment principal), le stationnement est organisé sous la forme de local d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé
- Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé. Lorsque le stationnement est prévu au sein d'un garage (intégré ou non au bâtiment principal), la taille nécessaire au stationnement des cycles doit être prise en compte.

ARTICLE A9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.

2. Pour les constructions d'habitat (construction nouvelle ou changement de destination), il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

3. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

4. la création d'un espace destiné au de place de stationnement sécurisé des vélos est imposée pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés, en prévoyant 1 place de stationnement l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Lorsque ce dernier n'est pas prévu au sein d'un garage (intégré ou non au bâtiment principal), le stationnement est organisé sous la forme de local d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé
- Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé. Lorsque le stationnement est prévu au sein d'un garage (intégré ou non au bâtiment principal), la taille nécessaire au stationnement des cycles doit être prise en compte.

5. Pour les extensions des constructions d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU, Il sera exigé 1 place de stationnement pour véhicules motorisés supplémentaire lorsque l'extension porte sur une emprise de plus de 30m² sachant qu'il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement pour véhicules motorisés par logement.

6. Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).

Prise en compte des vérandas, car-ports et pergolas et allègement des prescriptions relatives aux toitures

Les modifications apportées aux articles 8 sont de plusieurs natures :

- Elles visent dans un premier temps à prendre en compte les constructions contemporaines au sein des prescriptions, en admettant les toiles anthracites et en acceptant que les vérandas, car-ports, pergolas et annexes d'habitation inférieures à 20m² puissent déroger aux règles de matériaux compte tenu de leurs contraintes techniques. De même, les modifications portent sur la possibilité de réaliser des toitures terrasses végétalisées sur l'ensemble de l'emprise de la construction (initialement limitée à 25%).

Ces modifications ne réduisent en rien les droits à bâtir, ni n'augmentent ces derniers dans le sens où il s'agit simplement de réglementer leur aspect et non leur possibilité d'aménagement. Elles ne remettent pas non plus en cause des mesures de protection instituées dans le cadre du PLU puisque ce dernier prévoyait déjà certaines dérogations pour les abris de jardins.

- La modification vise également à remplacer le terme « traditionnel » par « ancien », ce dernier étant plus approprié et plus facilement appréhendable par les porteurs de projets et les services instructeurs.

Il n'y a pas de remise en compte des règles de base, la modification opérant simplement une précision de terme réglementaire pour renforcer la sécurité juridique du PLU.

- Les prescriptions imposées aux bâtiments agricoles sont allégées afin que la teinte brun rouge (pour les toitures) ne leur soit plus systématiquement imposée et ce afin de faciliter leur mise en œuvre.

Là encore, la modification ne modifie pas les droits à bâtir au sein des zones et ne vient pas supprimer une mesure de protection. Cette prescription avait été initialement mise en œuvre pour garantir une certaine cohérence architecturale et l'intégration visuelle des constructions, mais il a été jugé que d'autres couleurs pouvaient contribuer à l'intégration visuelle de ces dernières au sein de leur environnement (l'éloignement des constructions par rapport aux zones).

- D'une manière générale, le règlement acceptait que des dispositions différentes puissent être admises pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20m² d'emprise au sol). Cette prescription s'avère plus que contraignante lors de la mise en œuvre de tels ouvrages qui doivent pouvoir répondre à des contraintes spécifiques (sachant qu'ils bénéficient du même régime dérogatoire pour l'ensemble des autres règles du PLU). Les modifications ne sont pas de nature à augmenter les droits à bâtir car il ne s'agit que de déroger aux règles d'aspect extérieur.

- Les modifications portent également sur les clôtures afin de lever tout risque d'interprétation ou d'ambiguïté éventuel. En zone UB, UA, AU et UE, les règles relatives à la composition des clôtures implantées en bordure des zones A et N sont également supprimées. Ces dernières avaient été proposées dans le cadre de la révision du PLU afin de faciliter l'entretien des clôtures et faciliter l'intégration des franges urbaines. Toutefois cette modification ne remet pas en cause une mesure de protection particulière puisqu'elle n'était pas impossible de principe (le règlement précisant « doublé ou non ») et restait donc à l'appréciation des porteurs de projets.

- La dernière modification porte sur la suppression de la notion de l'usage du bois en façade ou de tout autre matériel permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, laquelle est incompatible avec les autres prescriptions édictées.

Cette prescription avait été mise en œuvre sur le fondement de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme qui rappelle que « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble

concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Toutefois, cette disposition étant d'ordre public elle n'a pas lieu d'être rappelée dans le règlement du PLU sachant que les récents retours de jurisprudence (par exemple celle du tribunal administratif de Versailles en date du 25/02/2020) tendent à exposer que l'article L.111-16 ne « ne peut avoir pour effet d'écarter les dispositions d'un plan local d'urbanisme qui réglementent la forme des toitures, notamment celles qui interdisent les toitures terrasses dès lors que cette forme de toiture n'est pas la seule qui permet la mise en œuvre de couvertures végétalisées. » Cette analyse peut être appliquée aux matériaux.

La volonté des élus étant de ne pas interdire l'usage du bois (dans la poursuite de » prescriptions imposées au reste du document), une disposition est rajoutée pour lever toute ambiguïté éventuelle, elle rappelle ainsi que l'usage du bois est autorisé en façade mais que les constructions devront présenter une architecture compatible avec la région (évitant ainsi les constructions de type chalet).

ARTICLE UA8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GÉNÉRALITÉS :

Le permis de construire 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels anciens devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,*
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,*
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,*
- ou la réalisation de toitures végétalisées.*

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- *aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.*
- *aux constructions agricoles.*
- *aux abris de jardin.*
- *aux vérandas.*

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à pente ou de toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie.

Pour les constructions d'habitat principales, lorsqu'il ne s'agit pas de toiture terrasse, la pente des toitures sera comprise entre 35° et 55°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, à moins qu'elles ne présentent une structure intégralement végétalisée, les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Excepté pour les bâtiments à usage agricole, les annexes d'habitation de moins de 20m², vérandas, pergolas et les car-ports, les matériaux de toiture sont :

- *les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée de teinte rouge brun,*
- *les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées de teinte rouge brun,*
- *les tuiles anthracites*

Les tuiles bourguignonnes vernissées sont autorisées.

Pour les annexes et constructions à usage d'activités, est également autorisé tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects, densité, forme et couleur que les deux matériaux précités.

Les toitures des bâtiments agricoles ~~seront~~ pourront être de teinte brun rouge.

Sont interdites les toitures en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3. MATÉRIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin sont exemptés des dispositions suivantes.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades (sauf les vérandas) doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

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

L'usage du bois en façade est autorisé, toutefois les constructions ne devront pas présenter une architecture étrangère à la région (type chalet).

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

4. CLÔTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de Quelle que soit la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal (l'enduit côté voies publiques est obligatoire).
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,45 m, doublés ou non de haies vives,

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

En limite avec les zones classées A ou N, les clôtures seront doublées ou non d'une haie avec éventuellement un mur bahut n'excédant pas 20 centimètres de hauteur.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UB8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GÉNÉRALITÉS :

Le permis de construire 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, au site, au paysage naturel ou urbain.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels anciens devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux constructions agricoles.
- aux abris de jardin.
- aux vérandas.
- aux pergolas et car-ports

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à pente ou de toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie.

Pour les constructions d'habitat principales, lorsqu'il ne s'agit pas de toiture terrasse, la pente des toitures sera comprise entre 35° et 55°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, à moins qu'elles ne présentent une structure intégralement végétalisée, les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Exceptés pour les bâtiments à usage agricole, les annexes d'habitation de moins de 20m², vérandas, pergolas et les car-ports, les matériaux de toiture sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée de teinte rouge brun,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées de teinte rouge brun,
- les tuiles anthracites

Les tuiles bourguignonnes vernissées sont autorisées.

Pour les annexes et constructions à usage d'activités, est également autorisé tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects, densité, forme et couleur que les deux matériaux précités.

Les toitures des bâtiments agricoles seront/pourront être de teinte brun rouge.

Sont interdites les toitures en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3. MATÉRIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin, vérandas, car-port et pergolas sont exemptés des dispositions suivantes.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades (sauf les vérandas) doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

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

L'usage du bois en façade est autorisé, toutefois les constructions ne devront pas présenter une architecture étrangère à la région (type chalet).

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

4. CLÔTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de Quelle que soit la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal (l'enduit côté voies publiques est obligatoire).
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,45 m, doublés ou non de haies vives,

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

En limite avec les zones classées A ou N, les clôtures seront doublées ou non d'une haie avec éventuellement un mur bahut n'excédant pas 20 centimètres de hauteur.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif *de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol)*.

ARTICLE AU8 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. GÉNÉRALITÉS :

Le permis de construire 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, au site, au paysage naturel ou urbain.

L'aspect des constructions à usage d'activité, de commerce ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments *traditionnels anciens* devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,*
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,*
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,*
- ou la réalisation de toitures végétalisées.*

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux abris de jardin.
- aux vérandas
- *aux pergolas et car-ports*
- aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen :

- de toitures à pentes comprises entre 35° et 55°
- et / ou de toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie lorsqu'elles s'intègrent avec harmonie dans un jeu de toiture.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée de teinte rouge brun,
- les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées de teinte rouge brun,
- *les tuiles anthracites*

Les tuiles bourguignonnes vernissées sont autorisées.

Pour les annexes et constructions à usage d'activités, est également autorisé tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects, densité, forme et couleur que les matériaux précités.

Sont interdites les toitures en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3. MATÉRIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin et vérandas, *car-ports, pergolas* sont exemptés des dispositions suivantes.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

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

L'usage du bois en façade est autorisé, toutefois les constructions ne devront pas présenter une architecture étrangère à la région (type chalet).

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

4. CLÔTURES :

Sauf dispositions contraires précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de quelle que soit la nature du sol ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres, ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal (l'enduit côté voies publiques est obligatoire).
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,45 m, doublés ou non de haies vives,

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

En limite avec les zones naturelles et agricoles les clôtures ne devront pas porter atteinte à la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation de chaque zone.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE A8 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. GÉNÉRALITÉS :

Le permis de construire 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, au site, au paysage naturel ou urbain.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels anciens devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux constructions agricoles.
- aux abris de jardin.
- aux vérandas.

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à pente ou de toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat :

- à moins qu'elles ne présentent une structure intégralement végétalisée les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).
- lorsqu'il existant une pente, cette dernière doit être comprise entre 35° et 55°

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Exceptés pour les bâtiments à usage agricole, les matériaux de toiture sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée de teinte rouge brun,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées de teinte rouge brun,
- les tuiles anthracites

Les tuiles bourguignonnes vernissées sont autorisées.

Pour les annexes et constructions à usage d'activités, est également autorisé tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects, densité, forme et couleur que les matériaux précités.

Les toitures des bâtiments agricoles seront de teinte brun rouge.

Des dispositions différentes seront admises pour les extensions des constructions ne répondant pas aux prescriptions ci-dessus. Dans ce cas, les matériaux de toitures devront être identiques aux matériaux de la construction initiale.

Sont interdites les toitures en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3. MATÉRIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin et les vérandas sont exemptés des dispositions suivantes.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

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

L'usage du bois en façade est autorisé, toutefois les constructions ne devront pas présenter une architecture étrangère à la région (type chalet).

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes, bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

4. CLÔTURES :

Les clôtures seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué.

Les clôtures seront constituées d'un grillage vert et/ou d'une haie vive (exclusivement constitué d'essences locales). Dans le cas de la mise en place d'un grillage, un mur bahut (enduit côté voie publique obligatoire) n'excédant pas 60 centimètres de hauteur pourra être créé. La hauteur totale (soubassement + grillage) ne sera pas supérieure à 1,60 mètre.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité à la faune, sauf dans le cas où la clôture a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques (clôture des propriétés bâties notamment).

5. DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout, ainsi que les dépôts doivent être entièrement dissimulées par un aménagement s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti environnant.

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

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif *de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).*

ARTICLE N8 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. GÉNÉRALITÉS :

Le permis de construire 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, au site, au paysage naturel ou urbain.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments *traditionnels anciens* devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,*
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,*
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,*
- ou la réalisation de toitures végétalisées.*

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux vérandas.

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toiture à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, à moins qu'elles ne présentent une structure intégralement végétalisée

Les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

En cas de toiture à deux versants, la pente sera comprise entre 35° et 55°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites, sauf :

- pour les annexes édifiées en limite séparative,
- en cas d'extension de bâtiments principaux,
- si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures des bâtiments seront de teinte brun rouge (pour l'habitat notamment) ou vert.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Sont interdites les toitures :

- en matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- en éléments métalliques non peints,
- en polyester ou en polyéthylène ondulé,
- en shingle ou en chaume.

3. MATÉRIAUX ET COULEURS

La construction devra être en matériaux compatibles avec la solidité requise pour éviter tout trouble.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc...

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades (sauf les vérandas) doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

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

L'usage du bois en façade est autorisé, toutefois les constructions ne devront pas présenter une architecture étrangère à la région (type chalet).

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existants, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible depuis la voie publique.
- le blanc.

4. CLÔTURES :

Les clôtures seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué.

Les clôtures devront être constituées par une haie vive (exclusivement constitué d'essences locales) doublées ou non d'un grillage vert. Le soubassement éventuel du grillage aura une hauteur maximum de 0,20 m. La hauteur totale (soubassement + grillage) ne sera pas supérieure à 1,60m.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité à la faune, sauf dans le cas où la clôture a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques (clôture des propriétés bâties notamment).

5. DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout, ainsi que les dépôts, doivent être entièrement dissimulés par un aménagement s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti environnant.

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

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UE8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES :

Le permis de construire 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, au site, au paysage naturel ou urbain.

L'aspect des constructions devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

~~Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :~~

- ~~— la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,~~
- ~~— ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,~~
- ~~— ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,~~
- ~~— ou la réalisation de toitures végétalisées.~~

2. TOITURES :

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

3. MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades (sauf les vérandas) doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (murs de parpaings bruts par exemple), les matériaux brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le chaume.

Le shingle et les plaques translucides peuvent être utilisés uniquement de manière très ponctuelle et limitée en superficie, pour les besoins fonctionnels du bâtiment.

4. CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

~~En limite avec les zones classées A ou N, les clôtures seront doublées ou non d'une haie vive constituée d'essence locale avec éventuellement un mur bahut n'excédant pas 20 centimètres de hauteur.~~

ARTICLE UF8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES :

Le permis de construire 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, au site, au paysage naturel ou urbain.

L'aspect des constructions devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

~~Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :~~

- ~~— la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,~~
- ~~— ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,~~
- ~~— ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,~~
- ~~— ou la réalisation de toitures végétalisées.~~

En cas de bâtiment de stockage semi ouvert, l'orientation du bâtiment sera faite de telle sorte que la partie ouverte soit tournée vers l'intérieur de la zone. De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, notamment en bordure avec les zones A et UB, par des dispositifs adaptés.

2. TOITURES :

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse e constituant pas un lieu de vie.

La pente des toitures (hors toiture terrasse) sera comprise entre 35° et 55°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites, sauf pour les adjonctions réduites accolées à des bâtiments principaux.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Les toitures des bâtiments seront de teinte brun rouge.

Sont interdites les toitures en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3. MATÉRIAUX ET COULEURS :

Sont interdits :

- les limitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc...
- l'emploi du blanc ou de couleur criarde ou discordante

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

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

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.

En outre, sont également autorisés, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

4. CLÔTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent avoir une hauteur comprise entre 1,50 m et 2m.

Sur les pourtours de la zone UF, les clôtures seront constituées de haies vives opaques, comportant 30% d'espèces persistantes et 70% de plants d'essences régionales (charmille, aubépine, ...) doublées ou non d'un grillage vert reposant sur un éventuel soubassement d'une hauteur maximum de 0,20 m.

Au sein de la zone, les clôtures seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes. Leurs couleurs devront être les mêmes que celle du bâtiment principal (couleurs criardes interdites).

Dans le cas de murs ou murets, ou soubassement, l'enduit côté voie publique est obligatoire.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être entièrement dissimulées par un aménagement s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti environnant.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÉRIEURES

Le respect de la hiérarchie des normes

Conformément à l'article L.131-6 du code de de l'urbanisme issu de sa version modifiée par l'ordonnance la loi du 24/12/2019 d'orientation des mobilités, le Plan Local d'Urbanisme doit, si besoin, être rendu compatible avec les documents de normes supérieure (notamment le SCOT) dans un délai de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme.

En l'occurrence le PLU a été approuvé le 01/10/2018, soit avant l'entrée en vigueur du SCOT du Dijonnais révisé en date du 09/10/2019.

Bien entendu, la présente notice n'a pas pour objet de préciser si l'ensemble des orientations du PLU actuellement opposables sont compatibles avec celles du SCOT, mais de démontrer, pour les seuls points de modifications attachés à la présente procédure, que ces derniers ne remettent pas en compte les orientations de ce document.

La notion de compatibilité n'a pas de définition juridique précise, mais ses contours ont été à de nombreuses reprises affinés et définis via différentes jurisprudences. Ainsi, la notion de compatibilité permet de s'écarter de la règle, dans la mesure où le projet n'est pas contradictoire avec les orientations ou principes fondamentaux mis en avant et que cela contribue à leur réalisation même partiellement (le Conseil d'Etat dans ses différents arrêts fonde ainsi le principe de non contradiction et de non contrariété avec les options fondamentales du schéma).

Conseil d'Etat du 15/12/2017 : "qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives [le projet ne rentre pas dans ces cas], ceux-ci doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs ; que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec ces orientations et objectifs ; il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent".

En d'autres termes, la notion de compatibilité induit que les décisions retenues ne fassent pas obstacle aux orientations générales du schéma. L'incompatibilité ne pourra être manifeste qu'en cas de digression substantielle vis-à-vis des orientations générales du schéma.

D'une manière générale, les modifications apportées au PLU sont compatibles avec les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs approuvé le 09/10/2019.

La prise en compte de l'environnement

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence, la présente notice) expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de REMILLY SUR TILLE, mais également au regard des récentes évolutions en la matière.

L'état initial de l'environnement de la Commune a fait l'objet d'une étude approfondie lors de l'élaboration du PLU de 2018 qui a conclu en l'absence d'impact du projet sur l'environnement. Concrètement, aucune modification majeure n'est intervenue dans l'environnement naturel de REMILLY SUR TILLE, en dehors du bourg depuis le PLU de 2018.

D'une manière générale, les modifications apportées au règlement ne sont pas susceptibles d'avoir des impacts éventuels sur l'environnement dans le sens où il s'agit de modifier à la marge les règles concernant :

- Le stationnement des cycles en encadrant les prescriptions applicables sans en changer le fond.
- La réorganisation des dispositions réglementaires afin de faciliter l'appréhension des règles en matière de hauteur et en même temps réduire la hauteur des bâtiments admis à s'implanter en limite en les passant de 4 à 3.2 mètres.
- La suppression des références au droit privé ou public, et les notions trop subjectives ou interprétatives sans remettre en cause les prescriptions initiales.
- L'admission de mesures dérogatoires au sein des articles 8 « matériaux et couleurs » pour les annexes d'habitation de moins de 20m², vérandas, pergolas et les carports. Alléger également les prescriptions imposées aux toitures pour les bâtiments agricoles, pour admettre les tuiles anthracites et permettre la réalisation de toitures terrasses végétalisées sur toute la construction.
- Supprimer certaines prescriptions jugées trop limitatives au sein des articles 8 notamment en matière de clôtures et d'équipements collectifs (afin que ces derniers ne soient plus limités en emprise).