

# I-DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

## CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la communauté de communes « LE BON PAYS » composée des communes de :

- BALLERAY
- OUROUER
- NOLAY
- POISEUX

## CHAPITRE 2 : PORTEE PERSPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire intercommunal :

Les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R111-2, R111-4, R111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et l'article R111-21 relatif à l'aspect des constructions, du même code.

Les dispositions des articles L111-1-4, L111-2, L111-3, L111-9, L111-10, L 421-4 du code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites.

Les servitudes d'utilité publiques décrites en annexe du PLU.

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité 1-ITB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

## CHAPITRE 3 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

### 1 - Les ZONES URBAINES dites zones U

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

Ce statut dépend du niveau d'équipement : voirie-eau assainissement-électricité. Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

**Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant pas être classés en zone urbaine.**

- Zone UB: Cette zone correspond au centre ancien des bourgs et des hameaux où les constructions sont implantées à l'alignement ou très près, souvent en ordre continu. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et accueille principalement des habitations. Elle comprend un secteur UBi correspondant aux secteurs pouvant présenter des risques d'inondation ou de ruissellement.
- Zone UD : Cette zone correspond aux secteurs périphériques des bourg et aux hameaux. Elle est caractérisée par un tissu urbain peu dense et accueille principalement des habitations. Les habitations sont équipés de systèmes d'assainissement individuel. La zone UD est composée de 3 secteurs : UDa et UDb imposant des minimums de surface pour la réalisation d'un assainissement individuel et UDi identifié à risque d'inondations et de ruissellement.
- Zone UL : Cette zone correspond au secteur du château du Métro où des constructions liées à l'activité existante peuvent être autorisées.

## 2 — Les ZONES A URBANISER, dites zones AU :

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

Les zones AU constituent en quelque sorte des « réserves foncières », en vue de l'extension future de l'urbanisation.

- Zone 1AU : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AU est composée de trois secteurs :

- 1 AUd à vocation d'habitat,
- 1 AUdi identifié à risques d'inondations ou ruissellement à vocation d'habitat

Dans l'ensemble de la zone 1AU, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux tels qu'ils sont prévus dans les orientations d'aménagement.

- Zone 2 AU : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Sur le territoire du Bon Pays, il existe une zone 2AUe à vocation d'activité.

## 3 - ZONES AGRICOLES dites A :

La Zone A recouvre les terres, les activités et installations agricoles qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage. La zone A comprend un secteur inondable Ai et un secteur protégé An.

## 4 - ZONES NATURELLES ET FORESTIERE dites N :

La zone N couvre les espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend sept secteurs et un sous-secteur dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières :

- Nc, secteur correspondant aux châteaux d'eau à OUROUER,
- Nd, secteur constructible. Sur OUROUER et NOLAY,
- Nel, secteur autorisant des aménagements légers à vocation de loisirs aux abords de l'Etang au Métro à POISEUX, près de Sauvage à BALLERAY et au sud du bourg de NOLAY,
- Ni correspondant aux zones inondables ou de ruissellement ,
- NL réservé aux activités sportives et de loisirs au sud d'OUROUER comprenant un sous-secteur NLn

compris dans la zone Natura 2000.

Plan Local d'Urbanisme de la communauté de communes « LE BON PAYS » règlement d'urbanisme modifié par délibération du 17 septembre 2012

- Nn où toute construction ou installation est interdite pour la protection des paysages et de l'environnement (ZNIEFF et zone Natura 2000),
- Npc, secteur de protection de captage sur POISEUX à la Fontaine du Bois, à la Fontaine des Fées et sur Nolay pour le captage des Gobets.

#### - 5 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacement réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (articles L123-1-8 du code de l'Urbanisme) ; le bénéficiaire de la réserve indique son intention d'achat ; le propriétaire d'un terrain réservé ne peut plus construire, et peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

#### - 6 - LES ELEMENTS DU PATRIMOINE, PAYSAGERS ET BATIS A PRESERVER :

Ces éléments sont préservés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme : arbres isolés, haies, alignements d'arbres, petit patrimoine : lavoirs, fontaines sources..., tels qu'ils figurent sur les documents graphiques du PLU ; une déclaration préalable est requise avant tout projet de destruction d'un de ces éléments.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L130-1 à L 130-6 et R130-1 à R 130-16 du code de l'urbanisme.

#### - 7 - LES ZONES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF OU NON COLLECTIFS

Les communes qui disposent d'un dispositif d'assainissement collectif sont tenues d'assurer sur ces zones, la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées en application de l'article L123.1-11 du code de l'urbanisme.

Les communes relevant de l'assainissement non collectif sont seulement tenues, de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L123.1-11 du code de l'urbanisme.

### CHAPITRE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures déterminées par la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ou les performances environnementales. Une diminution de la surface constructible de **10 %** pourra être appliquée aux conditions suivantes : **installation d'une micro station et récupération des eaux de pluie permettant leur utilisation pour le fonctionnement des sanitaires**

Pour la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger à la règle du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes. (article L123-5 du code de l'urbanisme et loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages).

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

### CHAPITRE 5 : ASPECT EXTERIEUR :

#### I- GENERALITES

a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, Plan Local d'Urbanisme de la communauté de communes « LE BON PAYS » règlement d'urbanisme modifié par délibération du 17 septembre 2012

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

b - Les constructions doivent respecter les caractères traditionnels dominants en matière de volume, d'aspect, de formes et de pentes de toitures, de matériaux et de couleurs afin d'être en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et de s'intégrer parfaitement dans leur environnement immédiat.

c - En particulier, lors des réhabilitations des constructions anciennes, on veillera à conserver leurs caractéristiques en matière de volume, d'aspect, de formes et de pentes de toitures, de matériaux et de couleurs.

d - Pour une meilleure compréhension du projet architectural, il est demandé d'apporter un soin particulier au volet paysager de la demande de permis de construire. Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.

e - Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en oeuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...

f - Les projets architecturaux élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation devront tenir compte des qualités du tissu urbain et du paysage dans lequel il s'insère.

g - Les pastiches d'architecture archaïque, pseudo-régionale ou étrangère à la région, les imitations de matériaux naturels sont interdits.

h - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

i - Les vérandas sont autorisées (en verre ou autres matériaux...).

## II- IMPLANTATION - VOLUMETRIE

a - Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie, de l'implantation et de l'orientation du faîtage des constructions anciennes et de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

b - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 mètre, sauf en zone inondable.

## III- TOITURES

### 1 - Matériaux et couleurs des toitures

a - Les toitures doivent être conçues comme une cinquième façade et recevoir un traitement soigné.

b - La toiture doit avoir une volumétrie compatible avec le milieu bâti environnant.

c - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.

d - Les constructions doivent être recouvertes :

- de tuiles mécanique ou plates nuance vieille tuile

- d'ardoises

- d'un matériau de couleur et d'aspect similaire (fibro-ciment teintée, couleur anthracite ou vieille tuile selon la teinte dominante des constructions environnantes)

Les toitures doivent alors être à 2 pans. Leur pente doit être comprise entre 35° et 45° pour les constructions à usage d'habitation et ne pas être inférieure à 25° pour les autres constructions (à usage agricole, administratif, social, culturel, sportif, de loisirs, d'activités...).

e - Une inclinaison différente et les toitures à un seul versant sont autorisées sur les annexes ou les extensions.

f - Les constructions peuvent aussi être couvertes d'autres matériaux comme le zinc, cuivre, bac-acier, bois, verre, etc. ou être végétalisées, dans le cadre de projet de création architecturale étudié. Dans ce cas, le nombre et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.

g - Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans le cadre de projet de création architecturale ou si elles représentent moins de 25% de la surface en plan de la construction.

h - Les toitures terrasses doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection

i - Les matériaux d'aspect peu « nobles » tels que la tôle galvanisée, la tôle ondulée, la fibre-ciment non teintée sont interdits

j - Les panneaux solaires ou tout autre dispositif d'économie d'énergie sont autorisés à condition d'être intégrés avec harmonie dans la toiture. On évitera si possible de les placer sur une face visible de la voie.

k - Les paraboles seront implantées dans la mesure du possible sur une face non visible de la voie publique

et la couleur blanche sera évitée : elle devront être d'une couleur proche de celle de la façade.

l - Pour les ouvrages d'intérêt général, tout type de toiture (quelque que soit le matériau ou la pente) peut être admis afin de répondre aux exigences techniques du bâtiment et à sa fonction tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site.

## 2 - Percements de toitures

a - Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles (lucarnes pendantes ou à capucines) plus hautes que larges.

- les châssis fonte dits vasistas ou les châssis de toiture rampants modernes (type velux). Ces derniers doivent être plus hauts que larges et d'une taille maximale de 80 X 120 cm. Ils seront non jointifs et leur longueur totale sera inférieure à 1/3 de la longueur de la façade.

b - Les nouveaux percements en toiture doivent être ordonnancés par rapport aux ouvertures des façades.

## IV- FACADES

### 1 - Matériaux et couleurs des façades

- *Sur l'ensemble des constructions (sauf à usage agricole ou d'activités) :*

a - Sur les constructions anciennes, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).

b - Lors de réhabilitation, les enduits devront être arrêtés régulièrement en affleurement sur leur pourtour.

c - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.

d - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

e - Si un enduit est utilisé, on préférera un enduit à la chaux avec des sables locaux ou de couleurs identiques afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales (des produits préparés reprenant les mêmes nuances peuvent être utilisés).

f - L'enduit sera de préférence de type brossé. Les joints affleureront le nu de la façade. Les faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant tels que pierres incrustées ne seront pas utilisés.

g - Les enduits ou peintures doivent être de ton beige (ton pierre, terre) à ocre. Le blanc pur est interdit.

h - Les enduits ciment gris sont interdits (ils empêchent la façade de respirer et entraînent donc de l'humidité).

i - Les éléments de décor en pierres ne doivent pas être masqués en cas de réfection d'enduits.

j - En cas de réhabilitation, seuls les éléments en pierre de taille et les moellons de bon appareil peuvent être apparents.

k - On évitera toute fioriture inutile.

l - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Leur intégration en façade pourra être tolérée de manière exceptionnelle dans les allèges, les appuis ou les linteaux des ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas de nuisances pour le voisinage.

m - Les transformateurs électriques et les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou à l'intérieur de la haie de clôture.

n - Les bardages bois doivent être laissés naturels, traités aux sels métalliques ou peints. Le vernis est interdit.

- *Sur les constructions à usage agricole ou d'activités, entrepôt... :*

a - Les tons utilisés doivent être des teintes rabattues (avec du gris), mates, des gris-beiges colorés. Les teintes trop claires ou trop vives sont interdites.

b - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

### 2 - Percements de façades

a - Sur les constructions anciennes, en cas de nouveaux percements, on veillera à respecter le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

b - Sur les constructions anciennes, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.

c - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens.

d - Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement et l'harmonie des fenêtres.

e - Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf exceptions motivées (pour des raisons architecturales,

environnementales ou techniques).

### 3 - Menuiseries et ferronneries

- a - Sur les constructions anciennes, les volets bois seront conservés dans la mesure du possible.
- b - Sur les constructions anciennes, les volets roulants ne sont admis que si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué et si les anciens volets en bois sont conservés.
- c - Tous les éléments usuellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit...) et les ferronneries doivent reprendre la couleur d'origine ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
  - des couleurs adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
  - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- d - Les couleurs primaires ou de bois naturels (vernis...) sont interdites.
- e - Le bois peut-être laissé brut ou traité aux sels métalliques sur les menuiseries des annexes (portes de grange, abri de jardin en bois...) et sur les bâtiments à usage agricole, d'artisanat ou d'entrepôt).

### V- CLOTURES

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les clôtures (haies ou murs) repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservées ou refaites à l'identique. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture.
- c - La clôture n'est pas obligatoire. Si une clôture est créée, elle doit avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- d - Les murs doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- e - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneau de béton préfabriqués sont interdits.
- f - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, si une clôture est implantée, elle sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage le plus discret possible et placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.
- g - A l'exception de l'application de règles précédentes, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à la circulation publique sera laissé libre.
- h - Le long des voies ouvertes à la circulation publique, si une nouvelle clôture est implantée, elle sera constituée :
  - soit d'un mur (de 80 cm de haut maximum) en pierres ou en maçonnerie enduite pouvant être surmonté d'un système à claire-voie ( maximum de 1,70 m de haut au total) et éventuellement doublé d'une haie,
  - soit d'une haie éventuellement doublée d'un système à claire-voie ou d'un grillage placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.
- i - Une hauteur de mur plus importante peut-être autorisée à condition de reprendre les caractéristiques d'un mur existant voisin (hauteur et enduit...).