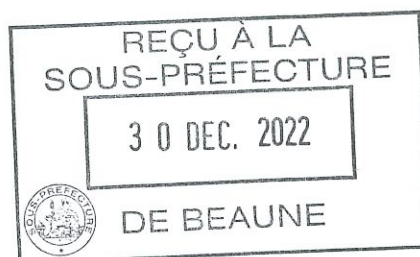


Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - Ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956



Argilly

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

5. REGLEMENT

Dossier d'approbation – 25 novembre 2022



Vu pour être annexé à notre délibération
du 25 novembre 2022
LE MAIRE,



PLU approuvé le : 16 avril 2007
Modification n°1 approuvée le : 16 décembre 2011
Révision simplifiée n°1 approuvée le : 23 mars 2012
Modification n°2 approuvée le : 25.11.2022

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

11, avenue de Chamboland BP 90 042 – 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex
Tel : 03.80.61.06.19 – Fax : 03.80.61.39.01 - Email : blc.contact@blc-ge.com

SOMMAIRE

- I - Dispositions générales**
- II - Dispositions applicables aux zones urbaines**
- III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser**
- IV - Dispositions applicables aux zones agricoles**
- V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières**

I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123.16 du code de l'urbanisme.

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles dont notamment les murs de soutènement, tout aménagement de constructions existantes et les clôtures, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les lotissements (articles L. 315-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976),
- le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés (articles R. 443-3 à R. 443-5 du code de l'urbanisme),
- le stationnement des caravanes sur des terrains aménagés (articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les habitations légères de loisirs (articles R. 444.1 à R. 444.4 du code de l'urbanisme),
- le camping (décrets N°84 227 du 29 mars 1984),
- les installations et travaux divers : parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, terrains affectés au garage collectif de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les carrières (code minier dont, notamment l'article 106 du décret N°79.1108 du 20 décembre 1979),
- les clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les démolitions (articles L. 430-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les défrichements, coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 du code de l'urbanisme et L 311-3 du code forestier).

- Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ARGILLY.

- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R. 111-26 du code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme" à l'exception des articles R. 111-2, R., R. 111-3.2, R 111.4, R.111.14.2, R. 111-15 et R. 111-21 de ce texte, qui restent applicables et qui stipulent :

- * Article R. 111-2 : "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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".
Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique.
- * Article R. 111-3.2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- * Article R. 111-4 : "Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre".

- * Article R. 111-14.2 : "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".
- * Article R. 111-15: "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22".
- * Article R. 111-21 : "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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2 - Sont en outre applicables les articles L. 111-9, L. 111.10, L. 121-10, L. 123-6 et L. 421-4 du code de l'urbanisme qui stipulent que :

- * Article L. 111-9 : "L'autorité administrative peut surseoir à statuerdès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".
- * Article L.111-10 : "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités".
L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le Département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés...
- * Article L.121-10 : "Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins des déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques, ainsi que les pollutions et nuisances de toutes natures, et d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat".
- * Article L.123-6 : "Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'Article L. 122-4, ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer..., ... sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

- * Article L.421-4 : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

3 - Est également applicable la loi concernant les vestiges archéologiques :

- * Loi du 27 septembre 1941 : "Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tel. : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20)".
 - Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique..." (art. 1).
 - Conformément à l'article 5 du même décret, "...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance."

4 - S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol et portées en annexe du présent dossier.

- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaine et naturelles.

Les plans comportent aussi, à titre indicatif, les espaces boisés.

- 1 - LES ZONES URBAINES, couvrent le territoire déjà construit et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter : ZONE Ua et Ub ainsi que la zone U_{el} à vocation de sport et de loisirs.

- 2 - LA ZONE A URBANISER, couvre le secteur à caractère naturel que la Commune souhaite ouvrir à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées dans les conditions d'équipement interne définies par le P.L.U. et sous la condition que les voies publiques, et les réseaux d'eau et d'électricité, et le cas échéant d'assainissement existent à sa périphérie immédiate : ZONE AU.
- 3 - LA ZONE AGRICOLE, à protéger en raison de son potentiel agronomique biologique ou économique : Zone A. Elle comprend un sous-secteur constructible, Ac.
- 4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE, couvre les secteurs de la Commune à protéger en raison de la qualité des milieux naturels, des sites et des paysages et pour leur intérêt historique ou écologique. Elle protège la flore et la faune le long des bras de rivière, elle inclut les zones inondables : ZONE N.
- 5 - LES ESPACES BOISES CLASSES à conserver ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 à R. 130-15 du code de l'urbanisme.

– Adaptations mineures

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du Maire.

Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définie par la réglementation en vigueur.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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.

– Transport d'hydrocarbures

La commune d'ARGILLY est traversée par le pipeline d'hydrocarbures haute pression FOS SUR MER - LANGRES appartenant au réseau des Oléoducs de Défense Commune relevant de l'OTAN et opéré par ordre et pour le compte de l'Etat (Service National des Oléoducs Interalliés) par la société TRAPIL.

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

A - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : Ua

▪ CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au vieux bourg où prédomine l'habitat ancien. Principalement affectée à l'habitation, elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la Commune.

De nombreux sites archéologiques sont recensés sur le territoire de la Commune d'Argilly. Ces sites sont protégés par la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques et des sites archéologiques contre les actes de malveillance. Le Ministre de la Culture (D.R.A.C.) – 39 - 41 Rue Vannerie à DIJON doit être informé de tous travaux à proximité immédiate.

- Rappels

. Le permis de démolir est obligatoire dans l'ensemble des zones U.

- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- . Toute construction à usage d'habitation ou professionnel doit respecter une distance au moins égale à 25 mètres par rapport à tout bâtiment agricole existant. Cette distance est portée à 50 mètres s'il s'agit d'un élevage soumis à déclaration au titre de la protection de l'environnement, et 100 mètres s'il s'agit d'un élevage soumis à autorisation.

Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions en sous-sol, de quelque nature qu'elles soient.
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux.
- Les lotissements à usage d'activité.

- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les caravanes isolées et maisons mobiles.
- Les terrains de camping, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets et matériaux divers.
- Les terrains de jeux et de sport.
- Les abris constitués de véhicules désaffectés ou réalisés avec des éléments de récupération.

Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les extensions mesurées des bâtiments à vocation agricole existants, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de ces édifices ni à l'environnement paysagé et à la condition qu'elles respectent les distances minimales réglementaires par rapport aux bâtiments d'habitation.
Dans tous les cas, l'augmentation de surface hors œuvre brute induite ne devra pas dépasser 15 % de la surface hors œuvre brute existante.
- Les exhaussements du sol et les affouillements, s'ils sont techniquement nécessaires à la réalisation des constructions, et à la condition que les pentes de remblais soient inférieures ou égales à 15 % (sauf à suivre la pente naturelle du terrain, avant travaux).
- La reconstruction à l'identique (à l'exception éventuellement des aménagements récents) de bâtiments ou installations détruites par sinistre, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre pré-existante, ou des règles de la zone si elles sont plus favorables, reconstruction éventuellement subordonnée à la création d'une servitude dite "de cours communes".
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions, à la condition qu'elles soient seulement soumises à déclarations et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes et éviteront au maximum les voies en impasse.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, tout accès sur une voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit ou réglementé.

Les accès doivent être adaptés à la nature et l'importance de l'opération et doivent être aménagés de façon à assurer les règles de sécurité.

Ils doivent notamment permettre une bonne visibilité sur la voie publique préalablement à la sortie des véhicules.

Voirie

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

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

Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel installé en totalité sur la parcelle concernée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est imposée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit permettre de dégager une surface libre suffisante et convenablement placée pour l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

Ua 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour une aile, en retour d'une construction implantée selon la règle édictée ci-dessus.
- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- lorsque les murs d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, porches ou autres ouvrages pouvant être assimilés à une façade, sont édifiés à l'alignement et sont susceptibles d'assurer la continuité du bâti.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et l'alignement opposé d'une voie de desserte ne peut être inférieur à la différence de niveau entre ces deux points.

$(L \geq H)$

Ua 7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres $[d \geq \frac{h}{2}]$
- Soit en limite séparative :
 - si elles sont édifiées en front de rue,
 - si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété, sur le fond voisin,
 - s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres et dont la longueur n'excède pas 8 mètres.

Ua 8 - IMPLANTATIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 2 niveaux, soit (R + 1), non compris les combles, qui peuvent être aménagés, mais dont l'encuvement est limité à 0,50 mètre de hauteur.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent ne pas être soumis à cette règle sans toutefois dépasser 8,00 m de hauteur.

Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

Des dispositions différentes des règles énoncées ci-après pourront éventuellement être autorisées lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Généralités

- Toute construction y compris les annexes doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt, du site et des paysages environnants.
- Les constructions et les aménagements doivent être simples, s'inspirer du bâti environnant et s'insérer de façon naturelle sans porter atteinte aux caractères des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.
Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.

- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les vérandas, les verrières et les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs formes, leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Pour des constructions existantes dont les combles ne comportent pas d'encuvement, ceux-ci ne pourront être aménagés que si les lucarnes ou châssis de toit sont installés dans le tiers inférieur de la couverture.

Façades

- L'ordonnancement et le rythme des façades, doivent tenir compte des caractéristiques du bâti ancien environnant, les proportions des baies doivent être respectées (verticalité).

Toitures

□ Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants comportant éventuellement des croupes, et pouvant être reliées par des éléments en terrasse, s'ils sont peu importants et peu visibles.
S'il existe une pente, elle doit être comprise entre 40° et 45°.
Des pentes inférieures pourront être autorisées pour certaines parties de la construction (crouaux par exemple).

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites. Elles ne sont autorisées que pour les appentis adossés à un mur existant ou à un bâtiment principal.

Pour les constructions dont les combles ne comportent pas d'encuvement, ceux-ci ne pourront être aménagés que si les lucarnes ou châssis de toit sont installés dans le tiers inférieur de la couverture.

□ Matériaux de toitures

- Les matériaux de toiture autorisés sont :
 - . Les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
 - . Les tuiles à emboîtement de teinte terre cuite vieillie ou nuancée, petit moule.

- Sont notamment interdites les toitures en tuiles de teinte rouge ou brun foncé uni, en chaume, ou en matériaux non traditionnels tels que les éléments métalliques (à l'exception du cuivre), en polychlorure de vinyle, en polyester ondulé ou en fibres-ciment.

Clôtures

- Les clôtures en limite d'espace public seront de constitution simple. Elles seront de préférence composées :
 - . de murs enduits couronnés d'un chaperon,
 - . de haies vives (doublées ou non d'un grillage),
 - . de murs en moellons de pierre, jointoyés dans le même ton,
 - . de murs en pierre sèche ou en briques pleines,
 - . de grilles posées éventuellement sur un mur bahut,
 - . d'une composition simple et harmonieuse de ces éléments.
- Les mélanges d'éléments pleins et de lisses, les variations multiples de constitution ou de hauteur, les placages de fausse pierre ainsi que les éléments étrangers à l'architecture seront évités.
- Le long des voies en déclivité, les clôtures suivront la pente existante. Les dessus de mur à redents répétitifs sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Matériaux et couleurs

- L'unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.
- Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les murs pignons situés en bordure des voies seront traités comme des façades (matériaux, teintes, ouvertures).
- Les menuiseries extérieures et les volets en bois seront revêtus de lasure opacifiante ou de peinture.
- Les couleurs ne devront pas constituer une agression contre l'environnement. Les teintes autorisées sont celles du paysage naturel et du bâti ancien à l'exception du blanc et du blanc cassé. Les teintes franches sont interdites. Les imitations de matériaux naturels traditionnels sont interdites.

Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est rappelé que tout établissement susceptible de recevoir des visiteurs doit obligatoirement aménager une place au moins réservée aux personnes handicapées circulant à fauteuil roulant.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement.

Dans le cas de lotissement, une de ces 2 places devra être assurée dans des parcs prévus à cet effet.

Dans le cas d'une construction à usage locatif financée avec un prêt aidé de l'état, il ne sera exigé qu'une seule place par logement.

Pour les commerces et l'artisanat

- 1 place par tranche de 30 m² de surface hors-œuvre de vente.

Pour les hôtels et restaurants

- 1 place par chambre,
- 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau et de service

- 1 place par tranche de 30 m² de plancher hors-œuvre nette.
Pour les établissements ne recevant pas de public, ou ne recevant que des enfants, le nombre de places pourra être égal au nombre de personnes adultes travaillant dans l'établissement, majoré de 2 places.

Modalités d'application :

La règle applicable à une construction ou un établissement non prévus ci-dessus est celle à laquelle cet établissement est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Obligation de planter

- . Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux ou de repos.
- . Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.
- . Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

Ua 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

B - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : Ub

▪ CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur d'habitat de faible densité où dominent les maisons anciennes.

Principalement affectée à l'habitation, elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la Commune.

De nombreux sites archéologiques sont recensés sur le territoire de la Commune d'Argilly. Ces sites sont protégés par la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques et des sites archéologiques contre les actes de malveillance.

Le Ministre de la Culture (D.R.A.C.) – 39 - 41 Rue Vannerie à DIJON doit être informé de tous travaux à proximité immédiate.

- Rappels

. Le permis de démolir est obligatoire dans l'ensemble des zones U.

. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Toute construction à usage d'habitation ou professionnel doit respecter une distance au moins égale à 25 mètres par rapport à tout bâtiment agricole existant.

Cette distance est portée à 50 mètres s'il s'agit d'un élevage soumis à déclaration au titre de la protection de l'environnement, et 100 mètres s'il s'agit d'un élevage soumis à autorisation.

Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions en sous-sol, de quelque nature qu'elles soient.
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux.
- Les lotissements à usage d'activité.

- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les caravanes isolées et maisons mobiles.
- Les terrains de camping, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets et matériaux divers.
- Les terrains de jeux et de sport.
- Les abris constitués de véhicules désaffectés ou réalisés avec des éléments de récupération.

Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les extensions mesurées des bâtiments à vocation agricole existants, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de ces édifices ni à l'environnement paysagé et à la condition qu'elles respectent les distances minimales réglementaires par rapport aux bâtiments d'habitation.
Dans tous les cas, l'augmentation de surface hors œuvre brute induite ne devra pas dépasser 15 % de la surface hors œuvre brute existante.
- Les exhaussements du sol et les affouillements, s'ils sont techniquement nécessaires à la réalisation des constructions, et à la condition que les pentes de remblais soient inférieures ou égales à 15 % (sauf à suivre la pente naturelle du terrain, avant travaux).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à la condition qu'elles soient seulement soumises à déclarations et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes et éviteront au maximum les voies en impasse.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et l'importance de l'opération et doivent être aménagés de façon à assurer les règles de sécurité.

Ils doivent notamment permettre une bonne visibilité sur la voie publique préalablement à la sortie des véhicules.

Voirie

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

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

Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel installé en totalité sur la parcelle concernée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est imposée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit permettre de dégager une surface libre suffisante et convenablement placée pour l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

Ub 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement ou avec un recul minimal de 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour une aile, en retour d'une construction implantée selon la règle édictée ci-dessus.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et l'alignement opposé d'une voie de desserte ne peut être inférieur à la différence de niveau entre ces deux points
($d \geq h$)

Ub 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres [$d \geq \frac{h}{2}$]

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points ($d \geq h$).

- Soit en limite séparative :
 - si elles sont édifiées en front de rue,
 - si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété, sur le fond voisin,
 - s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres et dont la longueur n'excède pas 8 mètres.

Ub 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 2 niveaux, soit (R + 1), non compris les combles, qui peuvent être aménagés, mais dont l'encuvement est limité à 0,50 mètre de hauteur.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent déroger à cette règle sans toutefois dépasser 8,00 m de hauteur.

Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

Des dispositions différentes des règles énoncées ci-après pourront éventuellement être autorisées lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Généralités

- Toute construction, y compris les annexes, doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt du site et des paysages environnants.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

- Les vérandas, les verrières et les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs formes, leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Pour des constructions existantes dont les combles ne comportent pas d'encuvement, ceux-ci ne pourront être aménagés que si les lucarnes ou châssis de toit sont installés dans le tiers inférieur de la couverture.

Façades

- L'ordonnancement et le rythme des façades, doivent tenir compte des caractéristiques du bâti ancien environnant, les proportions des baies doivent être respectées (verticalité).

Toitures

□ Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants comportant éventuellement des croupes, et pouvant être reliées par des éléments en terrasse, soit au moyen de terrasses à la condition qu'elles soient nécessaire à exprimer une architecture clairement contemporaine et qu'elles composent avec l'ensemble existant ou à créer.

S'il existe une pente, elle doit être comprise entre 35°et 45°

Des pentes inférieures pourront être autorisées pour certaines parties de la construction (coyaux par exemple).

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites. Elles ne sont autorisées que pour les appentis adossés à un mur existant ou à un bâtiment principal.

□ Matériaux de toitures

- Les matériaux de toiture autorisés sont :
 - . Les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
 - . Les tuiles à emboîtement de teinte terre cuite vieillie ou nuancée, petit moule.
- Sont notamment interdites les toitures en tuiles de teinte rouge ou brun foncé uni, en chaume, en éléments d'acier ou d'aluminium non peint, en polychlorure de vinyle, en polyester ondulé ou en fibres-ciment.

Clôtures

- Les clôtures en limite d'espace public seront de constitution simple. Elles seront de préférence composées :
 - . de murs enduits couronnés d'un chaperon,
 - . de haies vives (doublées ou non d'un grillage),
 - . de murs en moellons de pierre, jointoyés dans le même ton,
 - . de murs en pierre sèche ou en briques pleines,
 - . de grilles posées éventuellement sur un mur bahut.
 - . d'une composition simple et harmonieuse de ces éléments.
- Les mélanges d'éléments pleins et de lisses, les variations multiples de constitution ou de hauteur, les placages de fausse pierre ainsi que les éléments étrangers à l'architecture seront évités.
- Le long des voies en déclivité, les clôtures suivront la pente existante. Les dessus de mur à redents répétitifs sont interdits.

Matériaux et couleurs

- L'unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.
- Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Les menuiseries extérieures en bois et les volets en bois seront revêtus de lasure opacifiante ou de peinture.
- Les couleurs ne devront pas constituer une agression contre l'environnement. Les teintes autorisées sont celles du paysage naturel et du bâti ancien, à l'exception du blanc et du blanc cassé. Les teintes franches sont interdites.

Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est rappelé que tout établissement susceptible de recevoir des visiteurs doit obligatoirement aménager une place au moins réservée aux personnes handicapées circulant à fauteuil roulant.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement.

Dans le cas de lotissement, une de ces 2 places devra être assurée dans des parcs prévus à cet effet.

Dans le cas d'une construction à usage locatif financée avec un prêt aidé de l'état, il ne sera exigé qu'une seule place par logement.

Pour les commerces et l'artisanat

- 1 place par tranche de 30 m² de surface hors-œuvre de vente.

Pour les hôtels et restaurants

- 1 place par chambre,
- 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau et de service

- 1 place par tranche de 30 m² de plancher hors-œuvre nette.
Pour les établissements ne recevant pas de public, ou ne recevant que des enfants, le nombre de places pourra être égal au nombre de personnes adultes travaillant dans l'établissement, majoré de 2 places.

Modalités d'application :

La règle applicable à une construction ou un établissement non prévus ci-dessus est celle à laquelle cet établissement est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans les opérations d'ensemble, 10 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre planté, commun à tous les lots quelle que soit la dimension de l'opération, un emplacement d'au moins 1 000 m² sera créé d'un seul tenant.

- Obligation de planter

- . Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux ou de repos.
- . Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.
- . Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

Ub 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

C - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : U_ℓ

▪ CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir exclusivement des équipements publics à vocation scolaire, périscolaire de sport et de loisir.

Elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que toute habitation strictement indispensable à ces activités.

- Rappels

. Le permis de démolir est obligatoire dans l'ensemble des zones U.

. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Toute construction à usage d'habitation ou professionnel doit respecter une distance au moins égale à 25 mètres par rapport à tout bâtiment agricole existant.

Cette distance est portée à 50 mètres s'il s'agit d'un élevage soumis à déclaration au titre de la protection de l'environnement, et 100 mètres s'il s'agit d'un élevage soumis à autorisation.

U_ℓ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions en sous-sol, de quelque nature qu'elles soient.
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les caravanes isolées et maisons mobiles.
- Les terrains de camping, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets et matériaux divers.
- Les abris constitués de véhicules désaffectés ou réalisés avec des éléments de récupération.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sauf sous conditions de l'article U_ℓ 2.

U_l 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à vocation de sports et de loisirs, seulement s'il s'agit d'équipements publics,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seulement si elles sont strictement indispensables aux activités admises dans la zone.
- Les exhaussements du sol et les affouillements, s'ils sont techniquement nécessaires à la réalisation des constructions, et à la condition que les pentes de remblais soient inférieures ou égales à 15 % (sauf à suivre la pente naturelle du terrain, avant travaux).
- En sous-secteur Ulb, les constructions à vocation scolaire et périscolaire, seulement s'il s'agit d'équipements publics

U_l 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, tout accès sur une voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit ou réglementé.

Les accès doivent être adaptés à la nature et l'importance de l'opération et doivent être aménagés de façon à assurer les règles de sécurité.
Ils doivent notamment permettre une bonne visibilité sur la voie publique préalablement à la sortie des véhicules.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

U_ℓ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel installé en totalité sur la parcelle concernée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est imposée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

U_ℓ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface d'un terrain doit être adaptée à la nature de l'opération envisagée.

U_ℓ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et l'alignement opposé d'une voie de desserte ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points

($d \geq h$)

U_ℓ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres [$d \geq \frac{h}{2}$]
- Soit en limite séparative :
 - si elles sont édifiées en front de rue,
 - si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété, sur le fond voisin,
 - s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres et dont la longueur n'excède pas 8 mètres.

U_ℓ 8 - IMPLANTATIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Pour les constructions à usage d'habitation, la distance par rapport à une autre construction doit être telle que les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

U_ℓ 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

U_ℓ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut excéder :

- 2 niveaux, soit (R + 1), non compris les combles, qui peuvent être aménagées, mais dont l'encuvement est limité à 0,50 mètre de hauteur.

U_l 11 - ASPECT EXTERIEUR

Des dispositions différentes des règles énoncées ci-après pourront éventuellement être autorisées lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Généralités

- Toute construction y compris les annexes doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt, du site et des paysages environnants.
- Les constructions et les aménagements doivent être simples, s'inspirer du bâti environnant et s'insérer de façon naturelle sans porter atteinte aux caractères des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.
Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale, sauf pour les équipements d'intérêt collectif.
- L'aspect des constructions à usage d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les vérandas et les verrières doivent être intégrées dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs formes, leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Façades

- L'ordonnancement et le rythme des façades, doivent tenir compte des caractéristiques du bâti ancien environnant, les proportions des baies doivent être respectées (verticalité) sauf pour les équipements d'intérêt collectif.

Toitures

Les équipements d'intérêts collectifs peuvent déroger aux règles suivantes.

□ Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants comportant éventuellement des croupes, et pouvant être reliées par des éléments en terrasse, s'ils sont peu importants et peu visibles.
S'il existe une pente, elle doit être comprise entre 35° et 45°.
Exceptionnellement, des pentes inférieures pourront être autorisées pour certaines parties de la construction (coyaux par exemple) ou pour des toitures de grande portée.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites. Elles ne sont autorisées que pour les appentis adossés à un mur existant ou à un bâtiment principal.

Pour les constructions dont les combles ne comportent pas d'encuvement, ceux-ci ne pourront être aménagés que si les lucarnes ou châssis de toit sont installés dans le tiers inférieur de la couverture.

□ Matériaux de toitures

- Les matériaux de toiture autorisés sont :
 - . Les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
 - . Les tuiles à emboîtement de teinte terre cuite vieillie ou nuancée, petit moule.
- Sont notamment interdites les toitures en tuiles de teinte rouge ou brun foncé uni, en chaume, ou en matériaux non traditionnels tels que les éléments métalliques (à l'exception du cuivre), en polychlorure de vinyle, en polyester ondulé ou en fibres-ciment.

Clôtures

- Les clôtures en limite d'espace public seront de constitution simple. Elles seront de préférence composées :
 - . de murs enduits couronnés d'un chaperon,
 - . de haies vives (doublées ou non d'un grillage),
 - . de murs en moellons de pierre, jointoyés dans le même ton,
 - . de murs en pierre sèche ou en briques pleines,
 - . de grilles posées éventuellement sur un mur bahut,
 - . d'une composition simple et harmonieuse de ces éléments.
- Les mélanges d'éléments pleins et de lisses, les variations multiples de constitution ou de hauteur, les placages de fausse pierre ainsi que les éléments étrangers à l'architecture seront évités, sauf pour les équipements d'intérêt collectif.
- Le long des voies en déclivité, les clôtures suivront la pente existante. Les dessus de mur à redents répétitifs sont interdits.
La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m, sauf pour les équipements d'intérêt collectif.

Matériaux et couleurs

- L'unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.
- Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les murs pignons situés en bordure des voies seront traités comme des façades (matériaux, teintes, ouvertures).
- Les menuiseries extérieures et les volets en bois seront revêtus de lasure opacifiante ou de peinture, sauf pour les équipements d'intérêt collectif.
- Les couleurs ne devront pas constituer une agression contre l'environnement. Les teintes autorisées sont celles du paysage naturel et du bâti ancien à l'exception du blanc et du blanc cassé. Les teintes franches sont interdites.
Les imitations de matériaux naturels traditionnels sont interdites.
- Pour les équipements d'intérêt collectif, l'utilisation du blanc est autorisée

U_ℓ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est rappelé que tout établissement susceptible de recevoir des visiteurs doit obligatoirement aménager une place au moins réservée aux personnes handicapées circulant à fauteuil roulant.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (utilisateurs et public) doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

U_ℓ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Obligation de planter

- . Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.
- . Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

U_ℓ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

U_ℓ 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER : AU

▪ CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, non équipée et réservée à l'urbanisation future, est susceptible d'accueillir des constructions à usage principal d'habitat sous forme d'urbanisation anticipée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, ceci sous réserve de la participation des constructeurs aux équipements correspondants et que l'aménagement futur du reste de la zone ne soit en aucun cas compromis.

Ces opérations doivent respecter le PADD et les directives des orientations d'aménagement.

Notamment, les voies principales seront organisées de façon à permettre leur continuation dans des opérations ultérieures pour constituer, à terme, des liaisons inter-quartiers cohérentes avec le réseau des rues du village.

Elle pourra accueillir en outre, des constructions abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

Pour cet espace naturel de la Commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, les voies publiques, réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

- Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- . Toute construction à usage d'habitation ou professionnel doit respecter une distance au moins égale à 25 mètres par rapport à tout bâtiment agricole existant.
Cette distance est portée à 50 mètres s'il s'agit d'un élevage soumis à déclaration au titre de la protection de l'environnement, et 100 mètres s'il s'agit d'un élevage soumis à autorisation.

AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions en sous-sol, de quelque nature qu'elles soient.
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux.
- Les lotissements à usage d'activité.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les caravanes isolées et maisons mobiles.

- Les terrains de camping, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets et matériaux divers.
- Les terrains de jeux et de sport.
- Les abris constitués de véhicules désaffectés ou réalisés avec des éléments de récupération.

AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les exhaussements du sol et les affouillements, s'ils sont techniquement nécessaires à la réalisation des constructions, et à la condition que les pentes de remblais soient inférieures ou égales à 15 % (sauf à suivre la pente naturelle du terrain, avant travaux).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions, à la condition qu'elles soient seulement soumises à déclarations et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes et éviteront au maximum les voies en impasse.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et l'importance de l'opération et doivent être aménagés de façon à assurer les règles de sécurité.

Ils doivent notamment permettre une bonne visibilité sur la voie publique préalablement à la sortie des véhicules.

Voirie

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

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

AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel installé en totalité sur la parcelle concernée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est imposée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit permettre de dégager une surface libre suffisante et convenablement placée pour l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement ou avec un recul minimal de 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour une aile, en retour d'une construction implantée selon la règle édictée ci-dessus.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et l'alignement opposé d'une voie de desserte ne peut être inférieur à la différence de niveau entre ces deux points

$$(d \geq h)$$

AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres [$d \geq \frac{h}{2}$]

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points ($d \geq h$).

- Soit en limite séparative :
 - si elles sont édifiées en front de rue,
 - si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété, sur le fond voisin,
 - s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres et dont la longueur n'excède pas 8 mètres.

AU 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 2 niveaux, soit (R + 1), non compris les combles, qui peuvent être aménagés, mais dont l'encuvement est limité à 0,50 mètre de hauteur.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent déroger à cette règle, sans toutefois dépasser 8,00 mètres de hauteur.

AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Des dispositions différentes des règles énoncées ci-après pourront éventuellement être autorisées lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Généralités

- Toute construction, y compris les annexes, doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt du site et des paysages environnants.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les vérandas, les verrières et les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs formes, leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toitures

□ Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants comportant éventuellement des croupes, et pouvant être reliées par des éléments en terrasse, soit au moyen de terrasses à la condition qu'elles soient nécessaire à exprimer une architecture clairement contemporaine et qu'elles composent avec l'ensemble existant ou à créer.

S'il existe une pente, elle doit être comprise entre 35° et 45°.

Des pentes inférieures pourront être autorisées pour certaines parties de la construction (coyaux par exemple).

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites. Elles ne sont autorisées que pour les appentis adossés à un mur existant ou à un bâtiment principal.

□ Matériaux de toitures

- Les matériaux de toiture autorisés sont :
 - . Les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
 - . Les tuiles à emboîtement de teinte terre cuite vieillie ou nuancée, petit moule.
- Sont notamment interdites les toitures en tuiles de teinte rouge ou brun foncé uni, en chaume, en éléments d'acier ou d'aluminium non peint, en polychlorure de vinyle, en polyester ondulé ou en fibres-ciment.

Clôtures

- Les clôtures en limite d'espace public seront de constitution simple.

Elles seront de préférence composées :

- . de murs enduits couronnés d'un chaperon,
 - . de haies vives (doublées ou non d'un grillage),
 - . de murs en moellons de pierre, jointoyés dans le même ton,
 - . de murs en pierre sèche ou en briques pleines,
 - . de grilles posées éventuellement sur un mur bahut,
 - . d'une composition simple et harmonieuse de ces éléments.
- Les mélanges d'éléments pleins et de lisses, les variations multiples de constitution ou de hauteur, les placages de fausse pierre ainsi que les éléments étrangers à l'architecture seront évités.
 - Le long des voies en déclivité, les clôtures suivront la pente existante. Les dessus de mur à redents répétitifs sont interdits.

Matériaux et couleurs

- L'unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.
- Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Les menuiseries extérieures et les volets en bois seront revêtus de lasure opacifiante, ou de peinture.
- Les couleurs ne devront pas constituer une agression contre l'environnement. Les teintes autorisées sont celles du paysage naturel et du bâti ancien, à l'exception du blanc et du blanc cassé. Les teintes franches sont interdites.

AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est rappelé que tout établissement susceptible de recevoir des visiteurs doit obligatoirement aménager une place au moins réservée aux personnes handicapées circulant à fauteuil roulant.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement.

Dans le cas de lotissement, une de ces 2 places devra être assurée dans des parcs prévus à cet effet.

Dans le cas d'une construction à usage locatif financée avec un prêt aidé de l'état, il ne sera exigé qu'une seule place par logement.

Pour les commerces et l'artisanat

- 1 place par tranche de 30 m² de surface hors-œuvre de vente.

Pour les hôtels et restaurants

- 1 place par chambre,
- 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau et de service

- 1 place par tranche de 30 m² de plancher hors-œuvre nette.
Pour les établissements ne recevant pas de public, ou ne recevant que des enfants, le nombre de places pourra être égal au nombre de personnes adultes travaillant dans l'établissement, majoré de 2 places.

Modalités d'application :

La règle applicable a une construction ou un établissement non prévus ci-dessus est celle à laquelle cet établissement est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans les opérations d'ensemble, 10 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre planté, commun à tous les lots quelle que soit la dimension de l'opération, un emplacement d'au moins 1 000 m² sera créé d'un seul tenant.

- Obligation de planter

- . Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux ou de repos.
- . Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.
- . Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

AU 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE - A

▪ CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à protéger pour l'agriculture est principalement affectée aux activités relevant de ces domaines.

Définition : une activité est considérée comme "exploitation agricole" si elle concerne une surface exploitée au moins égale ou équivalente à la S.M.I. (Surface Minimum d'Installation).

Elle comprend un sous-secteur constructible, Ac.

De nombreux sites archéologiques sont recensés sur le territoire de la Commune d'Argilly. Ces sites sont protégés par la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques et des sites archéologiques contre les actes de malveillance.

Le Ministre de la Culture (D.R.A.C.) – 39 - 41 Rue Vannerie à DIJON doit être informé de tous travaux à proximité immédiate.

Rappels :

. Toute construction à usage d'habitation située à moins de 100 mètres du bord extérieur d'une chaussée de l'autoroute A36 devra présenter un isolement acoustique conforme aux décrets N° 92-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques.

. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Ils sont rejetés de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver.

. Tout bâtiment agricole doit respecter une distance au moins égale à 25 mètres par rapport à toute construction existante à usage professionnel ou d'habitation. Cette distance est portée à 50 mètres s'il s'agit d'un élevage soumis à déclaration au titre de la protection de l'environnement, et 100 mètres s'il s'agit d'un élevage soumis à autorisation.

A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- Toutes les constructions à sous-sol de quelque nature qu'elles soient.
- Les exhaussements et affouillements de sol dans les sites naturels, hormis les installations autorisées à l'article 2.
- Les caravanes isolées et maisons mobiles.
- Les terrains de camping, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets et matériaux divers.
- Les terrains de jeux et de sport.
- Les abris constitués de véhicules désaffectés ou réalisés avec des éléments de récupération.

En zone A, hors secteur Ac :

- Toutes les constructions non liées aux activités agricoles ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A36 :

- Les constructions à usage d'habitation.

A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sont autorisées à la condition qu'elles soient directement liées et indispensables aux activités agricoles développées dans cette zone. Elles devront s'intégrer à un ensemble de bâtiments techniques afin de composer une unité fonctionnelle.
- En secteur Ac, les extensions des bâtiments à usage d'habitation, et la construction d'annexes à ces bâtiments, sont autorisées, sans condition.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune sont autorisées.
- Les exhaussements du sol et les affouillements, s'ils sont techniquement nécessaires à la réalisation des constructions autorisées, et à la condition que les pentes de remblais soient inférieures ou égales à 15 % (sauf à suivre la pente naturelle du terrain, avant travaux).
- Les abris de jardins de moins de 6 m² et dont la hauteur, mesurée sous les pannes sablière est inférieure à 2 mètres.

A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et l'importance de l'opération et doivent être aménagés de façon à assurer les règles de sécurité.

Ils doivent notamment permettre une bonne visibilité sur la voie publique, préalablement à la sortie des véhicules.

Voirie

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

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

A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel installé en totalité sur la parcelle concernée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 6 mètres.

A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite séparative.

A 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone A, hors secteur Ac, la hauteur des constructions ne peut excéder :
- 2 niveaux, soit (R + 1), non compris les combles, qui peuvent être aménagés, mais dont l'encuvement est limité à 0,50 mètre de hauteur.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 8 m au-dessus du sol naturel.

Lorsqu'il s'agira de composer avec des bâtiments environnants, cette hauteur pourra être dépassée sans excéder la hauteur des bâtiments voisins.

En secteur Ac :

- la hauteur des extensions des bâtiments d'habitation, et de leurs annexes accolées, doit être au maximum égale à celle du bâtiment existant de référence ;
- la hauteur de leurs annexes non accolées, ne peut excéder 3,50 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée, pour chaque façade, à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la panne sablière ou au pied de l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

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

A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Des dispositions différentes des règles énoncées ci-après pourront éventuellement être autorisées lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Généralités

- Toute construction, y compris les annexes, doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt, du site et des paysages environnants.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.
- Pour des constructions existantes dont les combles ne comportent pas d'encuvement, ceux-ci ne pourront être aménagés que si les lucarnes ou châssis de toit sont installés dans le tiers inférieur de la couverture.
- L'aspect des constructions à usage d'activité doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

- Les éléments se rapportant à la signalisation doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les vérandas et les verrières doivent être intégrées dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs formes, leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les citernes de carburant doivent être enterrées ou soigneusement dissimulées.

Toitures

▪ Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants comportant éventuellement des croupes, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse s'ils sont peu importants et peu visibles, soit encore au moyen de terrasses à la condition qu'elles composent avec le paysage et qu'elles soient utiles à une intégration plus harmonieuse, dans le paysage, elles sont interdites sur les granges, stabulation et bâtiments de stockage ou toute construction du même ordre et de grandes dimensions. S'il existe une pente, elle doit être comprise entre 35° et 45°. Des pentes inférieures pourront être autorisées pour certaines parties de la construction (coyaux par exemple). Les bâtiments agricoles sont exempts de minima de pente de toiture. Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis qui peuvent être adossés à un mur.

▪ Matériaux de toitures

- Les matériaux de toiture autorisés sont :
 - . Les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
 - . Les tuiles à emboîtement de teinte terre cuite vieillie ou nuancée,
 - . l'ardoise.
- Sont notamment interdites les toitures en tuiles de teinte rouge ou brun foncé uni, en éléments d'acier ou d'aluminium non peint ; en polychlorure de vinyle, en polyester ondulé.
- Pour les bâtiments à usage agricole, le fibre-ciment en teinte naturelle ou brune, ou la tôle laquée peuvent être utilisés comme matériau de couverture ou de bardage.

Clôtures

- Les clôtures en limite d'espace public seront de constitution simple. Elles seront de préférence composées :
 - . de murs enduits couronnés d'un chaperon,
 - . de haies vives (doublées ou non d'un grillage),
 - . de murs en moellons de pierre, jointoyés dans le même ton,
 - . de murs en pierre sèche ou en briques pleines,
 - . d'une composition harmonieuse de ces éléments.
- Les mélanges d'éléments pleins et de lisses, les variations multiples de constitution ou de hauteur, les placages de fausse pierre ainsi que les éléments étrangers à l'architecture seront évités.
- Le long des voies en déclivité, les clôtures suivront la pente existante. Les dessus de mur à redents répétitifs sont interdits.

Matériaux et couleurs

- L'unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.
- Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Les menuiseries extérieures et les volets en bois seront revêtus de lasure opacifiante ou peints.
- Les couleurs ne devront pas constituer une agression contre l'environnement. Les teintes autorisées sont celles du paysage naturel et du bâti ancien, à l'exception du blanc et du blanc cassé. Les teintes franches sont interdites.

A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations.

Il est exigé au minimum 2 places par logement.

A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Obligation de planter

- . Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- . Sur les parcelles construites, les espaces non bâtis doivent être plantés.
- . Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

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

Sans objet.

A 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE - N

▪ **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone est à protéger en raison de la qualité du site et du paysage et pour son intérêt écologique.

De nombreux sites archéologiques sont recensés sur le territoire de la Commune d'Argilly. Ces sites sont protégés par la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques et des sites archéologiques contre les actes de malveillance.

Le Ministre de la Culture (D.R.A.C.) – 39 - 41 Rue Vannerie à DIJON doit être informé de tous travaux à proximité immédiate.

- Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Ils sont rejetés de plein droit dans les espaces boisés, classés à conserver.

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre que celle mentionnée à l'article N 2.

N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements publics d'infrastructure, seulement s'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des sites et des paysages et si les éventuelles eaux usées sont traitées de façon à être rejetées parfaitement purifiées dans le milieu naturel.
- Les extensions mesurées des bâtiments existants, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de ces édifices, ni à l'environnement paysagé.
Dans tous les cas, l'augmentation de surface hors œuvre brute induite ne devra pas dépasser 15 % de la surface hors œuvre brute existante.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune sont autorisées.

N 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter avec un retrait minimal de 6 m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agira d'un impératif lié à l'utilité d'un ouvrage technique.

N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de toute limite séparative.

N 8 - IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

L'intégration de l'architecture dans le paysage, en vue proche ainsi qu'en vue lointaine, sera étudiée avec soin.

N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

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

Sans objet.

N 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.