

Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière

CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956



Meloisey

Révision allégée n°1

Dossier d'arrêt-projet – Décembre 2020

3A. Règlement (après révision)

Plan Local d'Urbanisme de MELOISEY

Vu pour être annexé à notre délibération en date du 10 décembre 2020 LE MAIRE :	PLU approuvé le : 16.12.2014 Modification simplifiée n°1 approuvée le : 07.02.2019 Révision allégée n°1 approuvée le :	
--	--	--

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

11, avenue de Chambolland BP 90042 - 21702 NUITS-SAINT-GEORGES cedex

Tél : 03 80 61 06 19 - Fax : 03 80 61 39 01 - blc.contact@blc-ge.com



SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	1
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
- Chapitre 1 : Zone Ua	8
- Chapitre 2 : zone Ub	17
- Chapitre 3 : Zone Ux.....	25
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
- Chapitre 1 : Zone 1AU	30
- Chapitre 2 : Zone 2AU	36
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zone A)	39
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (zone N)	45
VI. EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	49
VII. ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER	50
VIII. ANNEXES	51
Places de stationnement	
Définition des constructions dites « annexes »	

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de MELOISEY, délimité aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme

Le chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

La commune a choisi de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La commune a choisi d'instaurer le **permis de démolir** pour toute démolition de constructions ou parties de constructions conformément à l'article R.421.27 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

G) Les découvertes de vestiges archéologiques

Au terme de la 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 – Service régional de l'archéologie.

En application de l'article L.531-14 du code de l'urbanisme, 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 ; tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20) ;

Le décret n°2004-490 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 les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations* » (article1) ;

Conformément à l'article 7 du même décret, « *... les autorités compétente 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* ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5), zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1. - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique n° 3C par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

- **La zone Ua** : zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme principalement traditionnelle ainsi que des activités économiques commerciales, artisanales et les équipements publics. Cette zone concerne le centre ancien ainsi que le hameau de Maitranceaux. Cette zone est en partie concernée par le secteur AOC.
- **La zone Ub** : zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme plus contemporaine ainsi que des activités économiques commerciales, artisanales et les équipements publics. Cette zone concerne les extensions récentes du village. Cette zone est en partie concernée par le secteur AOC.
- **La zone Ux** : zone d'activités économiques réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et enregistrement.

3.2. - LES ZONES À URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique n° 3C par un tireté épais. Il s'agit de :

- **La zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- **La zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une révision du P.L.U.

3.3. - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est en partie comprise par les secteurs AOC.

Elle comprend un secteur **Az** où toutes les constructions sont interdites au regard de la sensibilité paysagère de ces espaces.

Elle comprend un secteur **Ac** autorisant les entrepôts.

Elle comprend un secteur Ae autorisant uniquement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

3.4. - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

*Article R*123-8, modifié par Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 - art. 1 JORF 28 mars 2001*

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais.

La zone naturelle comprend un secteur Nz inconstructible qui identifie les espaces sensibles de la zone Natura 2000 « Pelouses et forêts calcicoles de la Côte et arrière Côte de Beaune ».

Cette zone est également en partie comprise par les secteurs AOC, et par la zone Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » - Directive oiseaux.

3.5. - EMBLEMES RESERVES

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'en annexe du PLU avec leur destination et leur bénéficiaire.

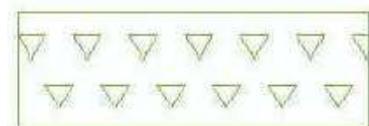
Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro ou une lettre d'ordre.



3.6. - ESPACES JARDIN

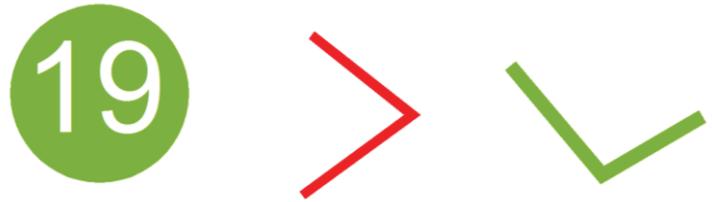
Les **emplacements « jardins »** sont destinés à maintenir certains espaces verts en cœur d'îlot, ou en fond de parcelle mais également à en créer afin d'obtenir des poumons verts pour le village aidant à la préservation de la biodiversité (création d'espaces verts divers, tels que jardins potagers, zones humides, boisements ...).

Ces espaces peuvent également accueillir toutes constructions hors habitation principale type annexe (garage, cabane de jardin...) et piscine.



3.7. - ELÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR

L'article L.123-1-5,III-2° du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du paysage figurés au plan par les symboles ci-contre et pour les éléments bâtis un numéro d'ordre.



L'article L.123-1-5, III-2° du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du paysage figurés au plan par le symbole ci-contre et un numéro d'ordre.

Selon cet article, le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Selon **l'article R421-12 c)** du code de l'urbanisme : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ».

Selon **l'article R.421-17 d)** du code de l'urbanisme : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, III-2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Selon **l'article R 421-23 h)** du code de l'urbanisme : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, III-2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Selon **l'article R421-28 e)** du code de l'urbanisme : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (...) identifiée comme devant être protégée, par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur ».

3.8. - LES SERVITUDES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l’instruction de la demande instruit, au besoin d’office, les adaptations mineures au Plan Local d’Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l’objet d’aucune dérogation, à l’exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l’Urbanisme).

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (article R.111-19 du Code de l’Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE Ua

La zone **Ua** est une zone urbaine à vocation essentielle d'habitat où se mêlent architecture traditionnelle et construction plus récente. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, de services, artisanales, agricoles et les équipements publics.

Cette zone concerne le centre ancien ainsi que le hameau de Maitranceaux ; ce dernier est concerné par un risque inondation.

Cette zone est en partie comprise par le secteur AOC.

ARTICLE Ua 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux.
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée.
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux.
- Les dépôts de véhicules s'ils ne sont pas liés à une activité économique.
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2), les caravanes isolées.
- Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » (selon figuré ci-contre) :



- Toutes les constructions sauf celles autorisées à l'article U2.
- **A Maitranceaux, dans la zone Ua concernée par la zone inondable, les sous-sols enterrés sont interdits.**

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Dans toute la zone, hors espaces identifiés par une « protection jardin »

- Les constructions à vocation d'activités commerciales, de services, artisanales, agricoles à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, c'est-à-dire, sans création de risques ou de nuisances.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants, si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.

- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement de destination des constructions existantes y compris à usage agricole, si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les constructions à usage agricole lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires d'une exploitation existante (extension du bâtiment existant, ou nouveau bâtiment non adossé au bâtiment existant) si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou inflammables ou des installations de séchage).
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

2.2 - Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » uniquement

- Les constructions de type abri de jardin, les annexes, garage... d'une emprise au sol maximum de 20 m², par unité foncière.
- Les piscines non couvertes uniquement.



2.3 - A Maitranceaux, dans la zone Ua concernée par la zone inondable :

- Le niveau de plancher doit être rehaussé de 0,30 m par rapport au niveau des plus hautes eaux connues.
- Tout aménagement sur le terrain devra assurer la transparence hydraulique.
- Les ouvertures côté amont devront être évitées.

2.4 - Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1 - Accès

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - Voirie

- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions techniques

4.1.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines dans les réseaux d'assainissement collectifs dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau (à Maitranceaux) les eaux usées devront être traitées par un système d'assainissement non-collectif conformes aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales artisanales, agricoles, ... susceptibles d'engendrer des pollutions dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle. Les constructions alternatives type toits terrasse ou chaussée réservoir, tranchée de rétention, tranchée drainante, noues et /ou bassins d'infiltration sont admis. Ces dispositifs devront être dimensionnés de façon à permettre l'absorption d'une quantité d'eau équivalente à une pluie de 30mm sur une journée sur l'ensemble des surfaces rendues imperméables (toitures, cours goudronnées ou bétonnées, ...).

Le trop plein du dispositif pourra être relié au réseau communal.

Les mêmes dispositions devront être prévues par tout propriétaire qui envisage d'imperméabiliser une surface supérieure à 200 m², même en dehors de tout projet de construction, mais avec déclaration préalable de travaux. En outre, dans tous les cas d'imperméabilisation, de toute surface (quel que soit son importance), un dispositif devra être prévu, en limite du domaine communal, pour recueillir les eaux pluviales et les évacuer dans le réseau communal.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2 - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités technique de réalisation et dans la continuité de la technique déjà employée sur le secteur. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Au moins une façade de la construction principale devra être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de cet alignement ; ce retrait ne pourra excéder une distance de 10 mètres de l'alignement, sauf contraintes techniques particulières liées à la forme de la parcelle.

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 Dans le cas d'une localisation au contact de plusieurs voies ou dans le cas de terrains situés en angle de voies, l'article 6.1 ne s'applique que sur une seule voie afin d'assurer une intégration convenable du projet dans le site. Aucune prescription ne sera appliquée sur les autres voies.

6.4 Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

6.5 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

7.1 Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une ou les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres :
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$

7.2 Les annexes détachées de la construction principale (garage, abris de jardins...) doivent s'implanter :

- soit sur l'une des limites séparatives,
- soit en retrait de 2 mètres minimum.

7.3 Les bâtiments des exploitations agricoles doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres :
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$

Cependant, l'implantation en limite séparative d'un bâtiment agricole, viticole ou artisanal à une maison d'habitation elle-même située sur la même limite devra respecter un retrait minimum = $H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Le bâtiment agricole ne devra pas créer de nuisances (sonores, visuelles) au-delà des limites admises par la réglementation en vigueur dans les secteurs habités. Le constructeur mettra en place les dispositifs nécessaires pour faire en sorte que ces prescriptions soient respectées.

7.4 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les « espaces jardins » est limitée à 20 m² par unité foncière.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant avant la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1 La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.2 Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » uniquement :

La hauteur maximale des abris, annexes autorisées dans la zone est limitée à 3,50 mètres.

10.3 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se référer au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères.

11.1 - Dispositions Générales

- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondins, maison bretonne, mas provençal etc.) ou éléments de construction étranger à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Toitures

- Les toitures des constructions principales doivent être constituées :
 - soit de 2 pans minimum de pente supérieure ou égale à 35° ,
 - soit d'une toiture terrasse en cas de toiture végétale ou d'extension de la construction principale,
 - soit d'une toiture d'un seul pan s'il s'agit de l'adjonction d'un bâtiment accolé au bâtiment principale ou d'une extension.
- Les toitures des constructions annexes et des constructions à usage agricole, viticole et artisanales doivent être constituées de deux pans minimum de pente supérieure ou égale à 25° de ton semblable à celui de la construction principale.
- Dans les espaces identifiés par une protection jardin les toitures des constructions autorisées (abris de jardin, annexe, garage, ...) doivent être constituées de deux pans minimum de pente supérieure ou égale à 25° de ton semblable à celui de la construction principale.
- Il sera possible de déroger à cette règle dans le cadre de la création de véranda, d'abri de piscine, ou d'extension s'inscrivant dans un parti architectural.

11.3 - Murs/revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.4 - Menuiseries et baies

Sur le bâti ancien :

- En réfection de bâtiments existants la reprise d'encadrements ou de menuiseries sera d'aspect identique au modèle existant, le dormant existant sera conservé ou remplacé à l'identique ce qui exclut les modèles dits de rénovation.

- Le volume des portes de grange sera conservé, le remplissage étant adapté aux besoins nouveaux, les vantaux existants étant si possible conservés comme occultation.
- Les baies nouvelles seront plus hautes que larges, elles conserveront la proportion des baies existantes et l'aspect des matériaux locaux. Les tablettes saillantes sont proscrites.
- Les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins ou de persiennes ou de volets intérieurs.
- Les volets roulants intérieurs sont autorisés.

Pour les constructions nouvelles :

- Les encadrements auront l'aspect du matériau local (pierres de taille, ou traitement d'enduit, sans tablettes saillantes).
- Les baies seront plus hautes que larges proportionnées sur les baies des constructions avoisinantes.
- Les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins, persiennes, volets intérieurs. Les volets roulants sont autorisés sans coffre apparent.
- Les menuiseries reprendront l'aspect général de celles du secteur.
- Les teintes seront choisies dans la gamme des coloris anciens du secteur.

11.5 - Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire, sauf en façade sur rue.

- Dans toute la zone, hors espace identifié par une « protection jardin », les clôtures façade sur rue seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'au moins 1,30 mètre de hauteur et 2,00 m maximum et avoir une épaisseur minimale de 40 cm. Ce mur sera réalisé :
 - en moellons de pierre locale montés à sec, jointoyés à la chaux (joints beurrés) enduits à l'aide d'un enduit à la chaux, ou,
 - en aggloméré ciment ou en briques : il devra présenter alors une largeur apparente minimum de 40 cm et sera enduit à la chaux.
 - Le mur sera recouvert soit en lave, en tuiles ou en pierre épaisse naturelle ou artificielle (minimum épaisseur de 8 cm) avec une saillie formant goutte d'eau sur les murs enduits ou jointoyés, sans saillie sur les murs en pierre (voir cahier de recommandations).
 - soit d'un muret d'une hauteur de 0,80 m minimum (réalisé selon les mêmes caractéristiques que les murs pleins décrits ci-avant). Ces murets pourront être surmontés d'une grille en fer forgé simple de style bourguignon. La hauteur de l'ensemble du mur + grille ne pourra pas être inférieure à 1,50m sans dépasser 2,00 mètres.

Lorsqu'il y a clôture :

Il faut préférer :

- Les clôtures traditionnelles en maçonnerie qui doivent suivre la pente du terrain (éviter les redents ou décrochements) :
 - Maçonnerie en pierres naturelles
 - Maçonnerie mixte : voile en béton ou en aggloméré ciment avec un parement en pierres naturelles montées façon sèche
- Les clôtures en bois
- Les clôtures de haies vives composées d'espèces locales (cf. les haies)
- L'homogénéité des matériaux
 - Les matériaux naturels et renouvelables :
 - La préservation et la continuité des murs en pierres existants

Il faut éviter :

- Les grillages notamment les grillages à maille rigide en acier laqué ou plastifié plus adaptés aux bâtiments d'activité et bâtiments publics
- Les clôtures aux multiples matériaux
- Les clôtures inadaptées à la propriété (par exemple un portail de château pour une maison pavillonnaire)

Sont interdites :

- Les clôtures et portails fantaisie (exemple roues de charrette anciennes alignées en bordure de voirie....)
- Les clôtures en matériaux plastiques

11.6 - Dispositions diverses et clauses particulières

- Les ouvertures devront présenter autant que possible un format traditionnel.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux.
- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs).
- Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur ne pourront pas être visibles depuis la rue et ne devront créer aucune gêne pour le voisinage (bruit notamment).
- Dans le cadre d'opération groupée d'aménagement ou de permis groupé, un point de collecte des déchets pour l'ensemble des constructions devra être organisé.

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou être intégré à ces dernières.
- Deux places minimum de stationnements par logement doivent être créées sur la parcelle, en plus de places couvertes.
- Les aires de stationnement réservées aux activités artisanales, commerciales, agricoles et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liés à l'activité.
- Lorsque les caractéristiques de l'unité foncière de la construction ne le permettent pas, les deux places de stationnement pourront être réalisées à la charge du constructeur sur une unité foncière distincte.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies.
- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisées, utilisées comme jardin ou cultivées en vignes.

- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

19



Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE II : ZONE Ub

La zone Ub est une zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme plus contemporaine ainsi que des activités commerciales, de services, artisanales, agricoles et les équipements publics. Cette zone concerne les extensions récentes du village. Cette zone est en partie comprise par le secteur AOC.

Dans cette zone certains secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE Ub 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux.
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée.
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux.
- Les dépôts de véhicules s'ils ne sont pas liés à une activité économique.
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2), les caravanes isolées.
- Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » (selon figuré ci-contre) :
 - Toutes les constructions sauf celles autorisées à l'article U2.



ARTICLE Ub 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Dans toute la zone, hors espaces identifiés par une « protection jardin »

- Les constructions à vocation d'activités commerciales, de services, artisanales, agricoles compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement de destination des constructions existantes y compris à usage agricole, si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les constructions à usage agricole lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires d'une exploitation existante (extension du bâtiment existant, ou nouveau bâtiment non adossé au bâtiment existant) et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou inflammables ou des installations de séchage).
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés à la construction.

2.2 - Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » uniquement

- Les constructions de type abri de jardin, les annexes, garage... d'une emprise au sol maximum de 20 m², par unité foncière.
- Les piscines non couvertes uniquement.



2.3 - Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

19



ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1 - Accès

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - Voirie

- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions techniques

4.1.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines dans les réseaux d'assainissement collectifs dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales artisanales, agricoles, ... susceptibles d'engendrer des pollutions dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle. Les constructions alternatives type toits terrasse ou chaussée réservoir, tranchée de rétention, tranchée drainante, noues et /ou bassins d'infiltration sont admis. Ces dispositifs devront être dimensionnés de façon à permettre l'absorption d'une quantité d'eau équivalente à une pluie de 30mm sur une journée sur l'ensemble des surfaces rendues imperméables (toitures, cours goudronnées ou bétonnées, ...).

Le trop plein du dispositif pourra être relié au réseau communal.

Les mêmes dispositions devront être prévues par tout propriétaire qui envisage d'imperméabiliser une surface supérieure à 200 m², même en dehors de tout projet de construction, mais avec déclaration préalable de travaux. En outre, dans tous les cas d'imperméabilisation, de toute surface (quel que soit son importance), un dispositif devra être prévu, en limite du domaine communal, pour recueillir les eaux pluviales et les évacuer dans le réseau communal.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2 - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation et dans la continuité de la technique déjà employée sur le secteur. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé ; supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 Dans le cas d'une localisation au contact de plusieurs voies ou dans le cas de terrains situés en angle de voies, l'article 6.1 ne s'applique que sur une seule voie afin d'assurer une intégration convenable du projet dans le site. Aucune prescription ne sera appliquée sur les autres voies.

6.4 Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

6.5 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

7.1 Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une ou les limites séparatives.
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres :
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$

7.2 Les annexes détachées de la construction principale (garage, abris de jardins...) doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit en retrait de 2 mètres minimum.

7.3 Les bâtiments des exploitations agricoles doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres :
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment agricole, viticole ou artisanal à une maison d'habitation elle-même située sur la même limite ne devra pas créer de nuisances (sonores, visuelles) au-delà des limites admises par la réglementation en vigueur dans les secteurs habités. Le constructeur mettra en place les dispositifs nécessaires pour faire en sorte que ces prescriptions soient respectées.

7.4 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les « espaces jardins » est limitée à 20 m² par unité foncière.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant avant la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1 La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 8 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.2 Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » uniquement : La hauteur maximale des abris, annexes autorisées dans la zone est limitée à 3,50 mètres.

10.3 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se référer au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères.

11.1 - Dispositions Générales

- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondins, maison bretonne, mas provençal etc.) ou éléments de construction étranger à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Toitures

- Les toitures des constructions principales doivent être constituées :
 - soit de 2 pans minimum de pente supérieure ou égale à 35° ,
 - soit d'une toiture terrasse en cas de toiture végétale ou d'extension de la construction principale, d'un seul pan s'il s'agit de l'adjonction d'un bâtiment accolé au bâtiment principale ou d'une extension.
- Les toitures des constructions annexes et des constructions à usage agricole, viticole et artisanales doivent être constituées de deux pans minimum de pente supérieure ou égale à 25° .
- Dans les espaces identifiés par une protection jardin les toitures des constructions autorisées doivent être constituées de deux pans minimum de tons rouges d'aspect tuile.
- Il sera possible de déroger à cette règle dans le cadre de la création de véranda, d'abri de piscine, ou d'extension s'inscrivant dans un parti architectural.

11.3 - Murs/revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.4 - Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

- Les clôtures seront constituées :
 - soit de murs ou murets d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmontés d'un grillage ajouré simple, doublés ou non d'une haie végétale d'essences locales ;
 - soit de haies végétales d'essences locales d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
 - soit de murs pleins de hauteur et 2,00 m maximum et avoir une épaisseur minimale de 40 cm. Ces murs seront réalisés :
 - en moellons de pierre locale montés à sec, jointoyés à la chaux (joints beurrés) enduits à l'aide d'un enduit à la chaux, ou,
 - en aggloméré ciment ou en briques : il devra présenter alors une largeur apparente minimum de 40 cm et sera enduit à la chaux.
 Le mur sera recouvert soit en lave, en tuiles ou en pierre épaisse naturelle ou artificielle (minimum épaisseur de 8 cm) avec une saillie formant goutte d'eau sur les murs enduits ou jointoyés, sans saillie sur les murs en pierre (voir cahier de recommandations).
- **Lorsqu'il y a clôture :**

Il faut préférer :

 - Les clôtures traditionnelles en maçonnerie qui doivent suivre la pente du terrain (éviter les redents ou décrochements) :
 - Maçonnerie en pierres naturelles
 - Maçonnerie mixte : voile en béton ou en aggloméré ciment avec un parement en pierres naturelles montées façon sèche
 - Les clôtures en bois
 - Les clôtures de haies vives composées d'espèces locales (cf. les haies)

- L'homogénéité des matériaux
 - Les matériaux naturels et renouvelables :
 - La préservation et la continuité des murs en pierres existants

Il faut éviter :

- Les grillages notamment les grillages à maille rigide en acier laqué ou plastifié plus adaptés aux bâtiments d'activité et bâtiments publics
- Les clôtures aux multiples matériaux
- Les clôtures inadaptées à la propriété (par exemple un portail de château pour une maison pavillonnaire)

Sont interdites :

- Les clôtures et portails fantaisie (exemple roues de charrette anciennes alignées en bordure de voirie...)
- Les clôtures en matériaux plastiques

11.5 - Dispositions diverses et clauses particulières

- Les ouvertures devront présenter autant que possible un format traditionnel.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux.
- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs).
- Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur ne pourront pas être visibles depuis la rue et ne devront créer aucune gêne pour le voisinage (bruit notamment).
- Dans le cadre d'opération groupée d'aménagement ou de permis groupé, un point de collecte des déchets pour l'ensemble des constructions devra être organisé.

ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou être intégré à ces dernières.
- Les aires de stationnement réservées aux activités artisanales, commerciales, agricoles et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liés à l'activité.
- Deux places de stationnement matérialisées sur la parcelle, en plus du stationnement couvert, intégrées ou non à la construction principale, doivent être réalisées.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies.
- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisées, utilisées comme jardin ou cultivées en vignes.

- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

19



Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE III : ZONE Ux

La zone **Ux** est une zone d'activités économiques réservée aux activités industrielles et artisanales.

ARTICLE Ux 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux.
- Les dépôts de véhicules s'ils ne sont pas liés à une activité économique.
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2).
- Les caravanes isolées.
- les constructions qui ne correspondent pas à la vocation de la zone (hébergement hôtelier, bureaux, commerce, construction agricole et forestière).

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments et avoir une surface de plancher maximum de 100 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités autorisées dans la zone, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions autorisées.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement de destination des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances.

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1 - Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - Voirie

- La voirie devra être adaptée à l'opération projetée.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions techniques

4.1.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines dans les réseaux d'assainissement collectifs dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales artisanales, agricoles, ... susceptibles d'engendrer des pollutions dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle. Les constructions alternatives type toits terrasse ou chaussée réservoir, tranchée de rétention, tranchée drainante, noues et /ou bassins d'infiltration sont admis. Ces dispositifs devront être dimensionnés de façon à permettre l'absorption d'une quantité d'eau équivalente à une pluie de 30mm sur une journée sur l'ensemble des surfaces rendues imperméables (toitures, cours goudronnées ou bétonnées, ...).

Le trop plein du dispositif pourra être relié au réseau communal.

Les mêmes dispositions devront être prévues par tout propriétaire qui envisage d'imperméabiliser une surface supérieure à 200 m², même en dehors de tout projet de construction, mais avec déclaration préalable de travaux. En outre, dans tous les cas d'imperméabilisation, de toute surface (quel que soit son importance), un dispositif devra être prévu, en limite du domaine communal, pour recueillir les eaux pluviales et les évacuer dans le réseau communal.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2 - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités technique de réalisation et dans la continuité de la technique déjà employée sur le secteur. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Toutes les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies.

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Toutes les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance minimum de 5 mètres.

7.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se référer au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères.

11.1 - Dispositions Générales

- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, sont interdits.
- Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles seront dissimulées par des haies vives.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2 - Murs / revêtements extérieurs

- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouvert de matériaux naturels recouverts d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, ...) de ton mat.

Sont interdits :

- les parements extérieurs de couleur vive ou discordante,
- les couvertures et bardages présentant l'aspect de la tôle non peinte.

11.3 - Toitures

- Les toitures devront être à 2 pans, de pente supérieure ou égale à 35°.
- Les toitures "terrace" et autres formes de toitures ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie, tels que les capteurs solaires, toitures végétales, etc.
- Les toitures des bâtiments à usage agricole, viticole et artisanal doivent être constituées de deux pans de pente égale ou supérieure à 10°.

11.4 - Clôtures

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage ou de panneaux grillagés de ton foncé, doublé de préférence d'une haie vive,
- soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées doublée ou non d'un grillage ou de panneaux grillagés de ton foncé.

ARTICLE Ux 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent.
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales.
- Une superficie de 10 % minimum de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts et agrémentés de bosquets d'essences locales variées.

ARTICLE Ux 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE Ux 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE Ux 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux.
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée.
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux.
- Les dépôts de véhicules s'ils ne sont pas liés à une activité économique.
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2),
- Les caravanes isolées.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités artisanales, agricoles et économiques compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement de destination des constructions existantes y compris à usage agricole, si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

19



ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1 - Accès

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - Voirie

- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions techniques

4.1.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines dans les réseaux d'assainissement collectifs dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle. Les constructions alternatives type toits terrasse ou chaussée réservoir, tranchée de rétention, tranchée drainante, noues et/ou bassins d'infiltration sont admis. Ces dispositifs devront être dimensionnés de façon à permettre l'absorption d'une quantité d'eau équivalente à une pluie de 30mm sur une journée sur l'ensemble des surfaces rendues imperméables (toitures, cours goudronnées ou bétonnées, ...).

Le trop plein du dispositif pourra être relié au réseau communal.

Les mêmes dispositions devront être prévues par tout propriétaire qui envisage d'imperméabiliser une surface supérieure à 200 m², même en dehors de tout projet de construction, mais avec déclaration préalable de travaux. En outre, dans tous les cas d'imperméabilisation, de toute surface (quel que soit son importance), un dispositif devra être prévu, en limite du domaine communal, pour recueillir les eaux pluviales et les évacuer dans le réseau communal.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2 - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités technique de réalisation et dans la continuité de la technique déjà employée sur le secteur. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 La construction principale devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

7.1 Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une ou les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres :
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$

7.2 Les annexes détachées de la construction principale (garage, abris de jardins...) doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit en retrait de 2 mètres minimum.

7.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1 La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres.

10.2 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se référer au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères.

11.1 - Dispositions Générales

- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondins, maison bretonne, mas provençal etc.) ou éléments de construction étranger à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Toitures

- Les toitures des constructions principales doivent être constituées :
- de 2 pans minimum de pente supérieure ou égale à 35° ,
- d'une toiture terrasse en cas de toiture végétale ou d'extension de la construction principale,
- d'un seul pan s'il s'agit de l'adjonction d'un bâtiment accolé au bâtiment principale ou d'une extension.

11.3 - Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit,
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.4 - Clôtures

- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 m en façade sur rue, sont interdits.

11.5 - Dispositions diverses et clauses particulières

- Les ouvertures devront présenter autant que possible un format traditionnel.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux.
- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs).
- Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur ne pourront pas être visible depuis la rue et ne devront créer aucune gêne pour le voisinage (bruit notamment).
- Dans le cadre d'opération groupée d'aménagement ou de permis groupé, un point de collecte des déchets pour l'ensemble des constructions devra être organisé.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou être intégré à ces dernières.
- Deux places de stationnement matérialisée sur la parcelle, en plus du stationnement couvert, intégré ou non à la construction principale, doit être réalisée.
- Les aires de stationnement réservées aux activités artisanales, commerciales et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons lié à l'activité.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies.
- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- Une frange végétale de la limite sud-ouest au nord de la zone devra être constituée.
- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE II : ZONE 2AU

La **zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, infrastructures, réseaux et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone est en partie couverte par le secteur AOC.

Elle comprend un secteur **Az** où toutes les constructions sont interdites au regard de la sensibilité paysagère de ces espaces.

Elle comprend un secteur **Ac** autorisant les entrepôts.

Elle comprend un secteur **Ae** autorisant uniquement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone secteurs Az, Ac et Ae exclus :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles y compris celles destinées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- La reconstruction après sinistre, ou la réhabilitation des bâtiments existants est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (notamment pour l'entretien et le développement de la station d'épuration) à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Dans toute la zone secteurs Az et Ae inclus, secteur Ac exclu :

Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet

19



d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Dans le secteur Ac uniquement :

- Les entrepôts, dont les constructions et installations liées au stockage de matériel agricole, y compris les ICPE lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (notamment pour l'entretien et le développement de la station d'épuration) à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Dans le secteur Ae uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions techniques

4.1.1 - Alimentation en eau

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et à la charge du pétitionnaire.

Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau seront admises à condition qu'elles réalisent un dispositif autonome conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines dans les réseaux d'assainissement collectifs dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales artisanales, agricoles, ... susceptibles d'engendrer des pollutions dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau les eaux usées devront être traitées par un système d'assainissement non-collectif conformes aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.
- Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle.
- Les eaux de stationnement et de voirie devront être traitées à la parcelle.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2 – Electricité et téléphone :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités technique de réalisation et dans la continuité de la technique déjà employée sur le secteur. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Les constructions doivent être édifiées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

en zone A et en secteur Ac,

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

en secteur Ae, en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou les limites,
- soit avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 6 mètres = $H/2 \geq 6$ mètres minimum.

7.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

en zone A et en secteur Ac,

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre

en secteur Ae, avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

en zone A et en secteur Ac, la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ;

en secteur Ae, la hauteur des constructions et installations autorisées est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé de la construction ou installation.

Dans toute la zone secteur Az inclus, secteur Ac exclu :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'habitat et les constructions accessoires à l'exploitation agricole et des annexes ne doit pas excéder 9 mètres. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- La hauteur des autres bâtiments admis dans la zone n'est pas règlementée.

En secteur Ac uniquement :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

En secteur Ae uniquement :

- La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles de type superstructures, antennes, pylônes, ne doit pas excéder 27 mètres.
- La hauteur maximale des autres constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se référer au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères.

11.1 - Dispositions Générales

- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être de ton pierre ou un peu plus foncé, ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondins, maison bretonne, mas provençal etc.) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, toitures, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des

techniques, matériaux mettant en oeuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2 - Toitures

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pans minimum sauf constructions spéciales (silo, cuves, stockage...).
- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant le ton de la tuile traditionnelle ou de ton vert foncé.
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.
- D'autres types de toitures, les toitures "terrasse",... seront autorisés s'ils développent des techniques ou dispositifs liés aux énergies renouvelables, ou pour les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, silos ... ou si la forme de la toiture est justifiée par le parti architectural retenu ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie, tels que les capteurs solaires.

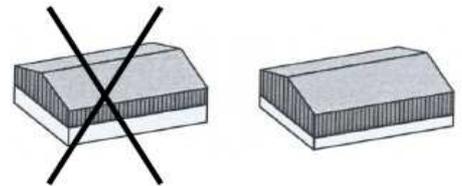
Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il convient de se référer à la réglementation de la zone Ub.

11.3 - Murs / revêtements extérieurs

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit de ton semblable à celui des bardages, bardage en bois).
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage.
- Les bardages seront dans les tons foncés, bruns ou beiges. Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction : dans des tons soutenus (sans associer diverses nuances) si le bâtiment se situe à proximité d'un boisement ou plus clair si le bâtiment se situe dans un paysage de champs ouverts.
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings..., est interdit.
- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.



11.4 - Clôtures

- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 m en façade sur rue, sont interdits.

11.5 - Dispositions diverses et clauses particulières

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux.

- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, et devront répondre à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations (sous la forme d'arbres, de bosquets ou de haies) constituées d'essences locales mélangées devront accompagner tout projet de construction avec un minimum de 10% de la superficie du bâtiment développé. L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée.

- Dans toute la zone secteurs Az, Ac et Ae inclus :

Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais.

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

La zone naturelle comprend un **secteur Nz** qui identifie plus précisément les espaces sensibles de la zone Natura 2000 « *Pelouses et forêts calcicoles de la Côte et arrière Côte de Beaune* ».

Cette zone est également en partie comprise par les secteurs AOC, et par la zone Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » - Directive oiseaux.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Dans toute la zone, les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, secteur Nz exclu :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

19



Dans les espaces concernés par la zone inondable :

- Le niveau de plancher doit être rehaussé de 0,30 m par rapport au niveau des plus hautes eaux connues.
- Tout aménagement sur le terrain devra assurer la transparence hydraulique.
- Les ouvertures côté amont devront être évitées.

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions techniques

4.1.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur, et à la charge du pétitionnaire.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur

4.1.2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines dans les réseaux d'assainissement collectifs dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau les eaux usées devront être traitées par un système d'assainissement non-collectif conformes aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.
- Les aménagements nécessaires seront à la charge du pétitionnaire.
- Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle.
- Les eaux de stationnement et de voirie devront être traitées à la parcelle.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2 - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités technique de réalisation et dans la continuité de la technique déjà employée sur le secteur. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

6.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 6 mètres = $H/2 \geq 6$ mètres minimum.

7.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions applicables à cet article sont identiques à celles de l'article 11 du secteur Ua.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ou des activités doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur. Les aires de stationnement ne pourront être rendues imperméables.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.
- Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE VI

EMPLACEMENTS RESERVES

AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS

AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

TITRE VII

ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

Ces éléments sont à protéger en raison de la qualité du site et des paysages. Ils sont identifiés au plan de zonage selon le figuré ci-contre.

19



Article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

- *Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 25*
- *Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 67*

III.- Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

Selon l'article **R421-12 c)** du code de l'urbanisme : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1* ».

Selon l'article **R.421-17 d)** du code de l'urbanisme : « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager* ».

Selon l'article **R 421-23 h)** : « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager* ».

Selon l'article **R421-28 e)** du code de l'urbanisme : « *doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (...) identifiée comme devant être protégée, par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur* ».

TITRE VIII ANNEXES

Places de stationnement

Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Définition des constructions dites « annexes »

Une annexe est une construction isolée de la construction principale. Une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

A titre d'exemple, ne peut être considérée comme une annexe, une terrasse dès lors qu'elle fait partie intégrante de la construction et ne constitue pas un bâtiment distinct.